

## **Reconversão de Áreas Urbanas de Génese Ilegal na Área Metropolitana de Lisboa: Sucessos e Insucessos das distintas abordagens**

**André Filipe Martins Vítor Paquete**

Dissertação orientada  
pela Prof.<sup>a</sup> Doutora Maria Beatriz Marques Condessa

**Mestrado em Ordenamento do Território e Urbanismo**

Dezembro, 2019

## **Reconversão de Áreas Urbanas de Génese Ilegal na Área Metropolitana de Lisboa: Sucessos e Insucessos das distintas abordagens**

**André Filipe Martins Vítor Paquete**

Dissertação orientada  
pela Prof.<sup>a</sup> Doutora Maria Beatriz Marques Condessa

**Mestrado em Ordenamento do Território e Urbanismo**

Júri

Presidente: Professor Doutor Jorge da Silva Macaísta Malheiros do Instituto de Geografia e  
Ordenamento do Território da Universidade de Lisboa

Vogais: Professor Doutor Jorge Manuel Gonçalves do Instituto Superior Técnico da  
Universidade de Lisboa

Professora Doutora Maria Beatriz Marques Condessa do Instituto Superior  
Técnico da Universidade de Lisboa

Dezembro, 2019

# RESUMO

---

O conceito de Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI) está ligado ao desrespeito da legislação portuguesa referente ao planeamento e ordenamento do território, contudo, esta questão das AUGI é de natureza complexa e de difícil solução, sobretudo devido a condicionantes do solo, que impossibilitam, em alguns casos, a reconversão de certas AUGI, sendo que, estes casos considerados irresolúveis. Nesta dissertação de mestrado será analisada a situação das AUGI na Área Metropolitana de Lisboa (AML), procurando saber as causas para o aparecimento destes assentamentos ilegais na segunda metade do século XX e de que forma os municípios utilizaram a promulgação da Lei nº 91/95, vulgarmente conhecida como Lei das AUGI, como modo de combate ao aparecimento de novos assentamentos urbanos ilegais e para legalização dos já existentes e ainda de que modo em contexto internacional, o fenómeno dos clandestinos avançou, procurando identificar semelhanças e diferenças com o caso nacional. Para tal, esta dissertação procurou conhecer a realidade dos municípios da AML e da sua filosofia de reconversão das AUGI, através de fontes bibliográficas e de entrevista a departamentos das algumas autarquias, de maneira a ter um contacto mais direto com esta realidade a nível nacional.

Verificou-se que na Área Metropolitana de Lisboa ainda continuam vários casos sem solução a vista, devido a condicionantes do uso do solo ou por servidões administrativas, em casos considerados irresolúveis, sendo que, também, por outro lado, existem casos de territórios ilegais que por não irem ao encontro dos critérios propostos pela Lei nº 91/95 continuam sem possibilidade de ser legalizadas. Por último, observou-se que o principal entrave para a reconversão passa pela incapacidade financeira, tanto do município como dos proprietários, algo tóxico para a relação dos proprietários com os técnicos, onde as divergências sobre o processo de reconversão já minam a relação.

## **Palavras-Chave:**

Áreas Urbanas de Génese Ilegal; Processo de Reconversão; Lei das AUGI; Área Metropolitana de Lisboa, Câmaras Municipais.

## ABSTRACT

---

The concept of Illegal Settlements is linked to non-compliance with the Portuguese Law regarding spatial planning however, this issue of Illegal Settlements is complex and difficult to solve, mainly due to soil constraints which makes it impossible in some cases the conversion of certain Illegal Settlements, and these cases are considered unresolvable. This master's dissertation will analyze the situation of Illegal Settlements in Lisbon Metropolitan Area (AML), seeking to know the causes for the emergence of these Illegal Settlements in the second half of the twentieth century and how the municipalities used the promulgation of the Law No. 91/95, commonly known as the Illegal Settlements Law, as a way to fight the emergence of the new illegal urban settlements and legalizing the existing ones, and how in the international context, the clandestine phenomenon has advanced, seeking similarities and differences with the national case. To this end, this dissertation sought to know the reality of the municipalities of AML and their philosophy of conversion of Illegal Settlements through bibliographic sources and interviews with departments of certain municipalities, in order to have a more direct contact with this reality at nation level. It was found that in the Lisbon Metropolitan Area, there are still several cases with no solution in sight, due to land use restrictions or administrative easements, in some cases considered to be unresolvable, and on the other hand, there are also cases of illegal territories that because they do not meet the criteria proposed by Law No. 91/95, they cannot be legalized. Finally, it was observed that the main obstacle in the conversion is the financial inability both by the municipality and the owners, which is toxic to the relationship between the owners and technicians, where the disagreements over the conversion already undermine the relationship.

### **Keywords:**

Illegal Settlements; Reconversion process, Illegal Settlements Law, Lisbon Metropolitan Area, City Councils.

## AGRADECIMENTOS

---

Em primeiro lugar, quero agradecer a Professora Doutora Beatriz Condessa, por toda a disponibilidade e colaboração durante todo o processo de investigação e por toda a motivação, investimento e sugestões dadas ao longo do processo de escrita, que me foram muito uteis para continuar a trabalhar e finalizar esta dissertação.

Um enorme agradecimento a todos os técnicos municipais que me disponibilizaram tempo e a quem tive o privilégio de poder entrevistar, a Câmara de Almada através da arquiteta Carla Baptista e a Chefe de Divisão e Jurista Tânia Camões, a Câmara de Loures, através da arquiteta Carla Correia, a Câmara de Vila Franca de Xira, através da Engenheira Carla Alcobia, e por último a Câmara Municipal do Seixal, através da Chefe de Divisão Marta Costa.

Como não poderia deixar de parte, aos meus colegas de curso, que me acompanham há muitos anos, nos melhores e nos piores momentos. A Vocês, conseguimos.

Por último, a minha família: a minha Mãe e ao meu Pai, por todo o apoio e paciência que tiveram durante todo este percurso académico e por toda a preocupação. As minhas avós por todo o cuidado, carinho e esperança que tiveram em mim. Aos meus avós, infelizmente não presentes fisicamente, Manuel Martins e Francisco Soares Vítor Paquete, em vocês guardo a motivação que me levou onde me encontro hoje, dedico-vos esta vitória e resta-me agradecer por tudo. Espero que estejam orgulhosos do meu percurso.

A minha família, aos meus amigos, aos que me são próximos, sem vocês não teria sido possível chegar tao longe.

A vocês, um muito obrigado.

# ÍNDICE

---

Resumo	i
Abstract	ii
Agradecimentos	iii
Índice de figuras	vi
Índice de tabelas	vii
Lista de Acrónimos	viii
1. Introdução	1
1.2 Objetivos	2
1.3 Metodologia	4
2. Áreas Urbanas de Génese Ilegal	6
2.1 Em Portugal	6
2.2 Contexto Internacional	10
3. Lei 91/95 – Lei das AUGI	15
4. Ponto de Situação na Área Metropolitana de Lisboa	21
5. Ponto de Situação das AUGI nos diversos municípios da AML	26
5.1 Amadora	26
5.2 Cascais	27
5.3 Lisboa	29
5.4 Loures	30
5.5 Mafra	33
5.6 Odivelas	33
5.7 Oeiras	34
5.8 Sintra	36
5.9 Vila Franca de Xira	38
5.10 Almada	40
5.11 Barreiro	42
5.12 Palmela	46
5.13 Seixal	46
5.14 Sesimbra	48
5.15 Setúbal	49
5.16 Montijo, Alcochete e Moita	50
6. A visão dos técnicos municipais	51

6.1	Metodologia e formulação do questionário	51
6.2	Discussão e análise das entrevistas	54
7.	Considerações finais	62
8.	Bibliografia de referência	66
Anexo 1	–AUGI nos municípios da AML	A1
Anexo 2	–Respostas aos questionários	A28

# ÍNDICE DE FIGURAS

---

Figura 1 - Fotografia área do bairro clandestino Cañada Real, em Madrid. Fonte: El Mundo, 2017.	11
Figura 2 - Construções clandestinas na Grécia. Fonte: Potsiou, 2012.	12
Figura 3 - Método de reconversão seguindo a Lei 91/95. * O artigo 102 – A está localizado no Decreto-Lei n.º 555/99, na sua atual redação, referente ao Regime jurídico da urbanização e edificação.	19
Figura 4 - Plano Diretor da Região de Lisboa. Fonte: Ferreira, 2014.	21
Figura 5 - Localização geográfico dos municípios da Área Metropolitana de Lisboa. Fonte: DGT Cit. por Marques da Costa (2016).	23
Figura 6 -Dimensão dos quarteirões dentro das AUGI. Fonte: David Costa, 2008.	24
Figura 7 – Levantamento da situação das AUGI nos municípios da AML realizado por Raposto et al. (2011) nos serviços municipais da GAML entre Março de 2008 e Setembro de 2009. Fonte: Fernandes (2015).	25
Figura 8 - Áreas de Génese Ilegal em Cascais. Fonte: Câmara Municipal de Cascais.	28
Figura 9 - Áreas de Génese Ilegal em Lisboa. Fonte: Câmara Municipal de Lisboa	30
Figura 10 - Áreas de Génese Ilegal em Loures. Fonte: Atlas do concelho de Loures, 2015.	32
Figura 11 - Situação das AUGI relativamente ao processo de reconversão. Fonte: Câmara Municipal de Odivelas, 2015.	34
Figura 12 - Áreas de Génese Ilegal em Oeiras. Fonte: Gonçalves (2017, p. 60)	35
Figura 13 - Áreas Urbanas de Génese Ilegal de Sintra, 2014. Fonte: Câmara Municipal de Sintra	37
Figura 14 - Áreas de Génese Ilegal em Vila Franca de Xira. Fonte: Seminário AUGI'S e Construção Ilegal, 2015.	40
Figura 15 - Áreas de Génese Ilegal no Barreiro, em 1995. Fonte: Araújo, Pardal, 2015.	43
Figura 16 - Áreas de Génese Ilegal no Barreiro, em 2015. Fonte: Araújo, Pardal, 2015.	45
Figura 17 – AUGI em Processo de Reconversão no Seixal. Fonte: Câmara Municipal do Seixal	47
Figura 18 - Áreas Insuscetíveis de Reconversão no Seixal. Fonte: Câmara Municipal do Seixal	47



# ÍNDICE DE TABELAS

---

Tabela 1 -AUGI e Núcleos de Lotes Destacados em Almada, 2018. Fonte: Carta de localização geográfica dos Núcleos de Lotes Destacados e AUGI.	41
Tabela 2 – Ponto de situação geral das AUGI no município de Sesimbra. Fonte: Carta Temática AUGI – Áreas Urbanas de Génese Ilegal do município de Sesimbra, março 2015.	48
Tabela 3 - Questões das entrevistas aos técnicos municipais	53
Tabela 4 - Tabela síntese das entrevistas realizadas	60
Tabela 5 - Tabela síntese das entrevistas realizadas (continuação)	61
Tabela A1. 1 - Lista de AUGI no município de Lisboa. Fonte: Câmara Municipal de Lisboa, 2017.	A1
Tabela A1. 2 - Lista de AUGI no município de Loures. Fonte: Câmara Municipal de Loures, 2016.	A3
Tabela A1. 3 - Lista de AUGI no município de Mafra. Fonte: Plano Diretor Municipal de Mafra, 2015.	A10
Tabela A1. 4 - Lista de AUGI no município de Oeiras. Fonte: Gonçalves, 2017.	A11
Tabela A1. 5 - Lista de AUGI no município de Sintra. Fonte: Plano Diretor Municipal de Sintra, Volume I – Relatório, 2018. (Dados de 2017).	A13
Tabela A1. 6 - Lista de AUGI no município de Vila Franca de Xira. Fonte: Câmara Municipal Vila Franca de Xira, 2018.	A16
Tabela A1. 7 - Lista de AUGI no município de Almada. Fonte: Câmara Municipal de Almada	A18
Tabela A1. 8 - Lista de AUGI no município do Barreiro. Fonte: Divisão de Gestão e Regeneração Urbana do Barreiro, 2015.	A20
Tabela A1. 9 - Lista de AUGI no município do Seixal. Fonte: Departamento de Planeamento e Urbanismo – Divisão de Planeamento Urbanístico do Seixal, 2016.	A22
Tabela A1. 10 - Lista de AUGI no município de Sesimbra. Fonte: Carta Temática de Sesimbra, 2014.	A23

## LISTA DE ACRÓNIMOS

---

AIRU | Áreas Insuscetíveis de Reconversão Urbanística

AML | Área Metropolitana de Lisboa

AUGI | Área Urbana de Génese Ilegal

CAC | Comissão de Administração Conjunta

CCDR | Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional

CCDR – LVT | Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo

CM | Câmara Municipal

IHRU | Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana

INE | Instituto Nacional de Estatística

PDM | Plano Diretor Municipal

PPR | Plano de Pormenor de Reconversão

RAN | Reserva Agrícola Nacional

REN | Reserva Ecológica Nacional

# 1. INTRODUÇÃO

---

## 1.1 Delimitação do problema

A questão das Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI) é de natureza complexa e de resolução difícil pelo fato de não existirem dados sistemáticos, retratos globais e certezas absolutas, sendo assim uma questão bastante fraturante por não existir uma resposta definida para as situações (Costa, 2008).

O conceito de AUGI está ligado maioritariamente ao desrespeito da legislação portuguesa referente ao planeamento e ordenamento do território e aos processos de urbanização e edificação, não podendo ser estigmatizado a zonas de extrema pobreza associadas a fenómenos de criminalidade, habitação de baixa qualidade e segregação social.

O sector informal continua a ser um fenómeno bastante presente no território português, traduzindo-se por uma produção urbana que não vai ao encontro do quadro legal em vigor e que está representado por extensas áreas ocupadas por construções que aparentam não ter solução ao nível legislativo.

Considera-se então um fenómeno cuja génese está datada na segunda metade do século XX (Gonçalves, Alves, Nunes da Silva, 2010), sendo que, atualmente, ainda não existe aparente solução para inúmeros casos.

Acredita-se que as AUGI são um tema de grande interesse pelo fato de que, passados 23 anos após ser publicado o Decreto-Lei nº 91/95, que regula a reconversão das AUGI, continue a existir população a viver no que se denomina de ilegal, sem equipamentos ou infraestruturas ou sem possuírem qualquer título de habitação, gerando assim uma fraca qualidade de vida, insegurança e frequentemente, um estereótipo associado a criminalidade e a áreas de pobreza extrema.

Em nota pessoal, o interesse aumenta por residir em um dos municípios com mais áreas urbanas de génese ilegal de Portugal e por ser um tema, que apesar de ter sido abordado

em vários estudos, tanto académicos como de entidades públicas, para o qual ainda é possível dar novos contributos, dada a sua complexidade e dificuldade de resolução.

## 1.2 OBJETIVOS

---

Esta dissertação apoia-se no principal objetivo de conhecer as distintas abordagens dos municípios da área metropolitana de Lisboa (AML) relativamente ao problema das áreas urbanas de génese ilegal, na medida em que, apesar de existirem avanços na aplicação de medidas legais transitórias através de um novo quadro legal para as AUGI, que já vai na sua 6ª versão (Lei nº70/2015), os levantamentos por parte de entidades locais e regionais ou através de estudos académicos e científicos, demonstram que muitas destas áreas ainda por legalizar continuam com o seu processo de reconversão por concluir ou mesmo, em alguns casos, por iniciar.

O principal ponto de interesse nesta temática corresponde aos casos que necessitam de reconversão urbanística e que aparentam ser de difícil resolução, por serem áreas que revelam maiores dificuldades processuais ou, por outro lado, por não encontrarem acolhimento no quadro legal em vigor. Torna-se assim importante saber de que forma as entidades locais da AML estão a conter a expansão das áreas urbanas de génese ilegal e de que forma estão a tentar solucionar o problema.

É necessário, portanto, conhecer e analisar as várias omissões de lei e a possível ambiguidade existente, o que, consequentemente, leva a ineficiências que justifiquem que o problema das AUGI ainda não tenha sido resolvido.

Por último, e com recurso a entrevistas aos departamentos que tratam desta temática, pretende-se saber de que forma os municípios estão a tratar dos diversos problemas de reconversão existentes e de contenção deste problema na área metropolitana de Lisboa.

Sintetizam-se de seguida os objetivos principais e específicos da dissertação.

Como objetivo principal temos:

- Conhecer as distintas abordagens dos municípios da área metropolitana de Lisboa relativamente ao problema das áreas urbanas de génese ilegal e as razões dos sucessos e insucessos dos processos da sua reconversão.

Como objetivos específicos temos:

- Analisar a evolução do enquadramento legal da reconversão de AUGI
- Levantamento da atual situação dos processos de reconversão das AUGI na AML, com especial foco na identificação das diferentes situações em que tal processo aparenta ser de difícil resolução
- Identificação e tipificação de possíveis soluções para os processos de reconversão considerados irresolúveis.

## 1.3 METODOLOGIA

---

Este estudo apoia-se em um levantamento das atuais situações dos processos de reconversão das AUGI na área metropolitana de Lisboa (AML), que seria preferencialmente efetuado por acesso ao levantamento em curso por parte da Direção Geral do Território, que infelizmente não foi possível por falta de acesso aos dados em tempo útil. Este levantamento foi realizado através de documentação oficial por parte dos diferentes municípios existentes na AML ou através de outras dissertações e trabalhos académicos que abordam o tema das áreas urbanas de génese ilegal. Este levantamento tem como principal objetivo identificar os casos em que a situação de clandestinidade não foi resolvida e o porquê desse impasse. Isto leva a que, na tentativa de compreender as abordagens que o poder local tem vindo a ter na reconversão e na contenção do problema das AUGI, seja necessário proceder a entrevistas, no sentido de entender de que forma os municípios estão a tratar desta questão, de que forma estão a minimizar os problemas nos casos que aparentam ser irresolúveis e por fim, caso a abordagem não estar a resultar, o porquê desse insucesso. Estas entrevistas não serão realizadas a todos os municípios da área metropolitana de Lisboa, o que faz com que exista a prévia necessidade de encontrar critérios de seleção dos municípios a entrevistar em estreita relação com o levantamento a efetuar da situação das AUGI nesses municípios.

Para além da compreensão das diversas abordagens que as autarquias procuraram realizar no acompanhamento dos processos de reconversão dos clandestinos, pretende-se também enquadrar e entender a evolução histórica do fenómeno das construções ilegais tanto em Portugal, como também será apresentado um breve contexto internacional em países da Europa de Sul (tal como Portugal), como Espanha, Itália e Grécia. Este enquadramento histórico e a respetiva evolução será realizado com a obtenção de informação através de bibliografia nacional e internacional, de modo a compreender formas diferentes destes países reagirem a esta questão.

Segue-se também uma análise da forma como a Lei nº 91/95 funciona e de que maneira o processo de reconversão avança, do ponto inicial, com a delimitação da AUGI, até ao

término e consequente legalização dos clandestinos, sendo que para isto, a própria Lei nº 91/95 servirá como base das informações retiradas. Por outro lado, pretende-se também compreender como os municípios operacionalizaram esta Lei e que estratégias foram utilizadas para a reconversão ou para a contenção das AUGI.

De seguida, será examinado o atual estado das áreas urbanas de génese ilegal, analisando ao nível da AML, sendo esta informação retirada de documentos oficiais por parte dos municípios ou por outros estudos realizados anteriormente.

Posteriormente, e após a seleção de quais os municípios a contactar através de critérios de seleção como experiência em processos de reconversão de AUGI, distintas abordagens em relação aos processos de reconversão, entre outros, contactaram-se os respetivos departamentos responsáveis através de e-mail e contacto telefónico, de forma a agendar uma reunião de forma a ser possível expor as perguntas.

Com o resumo das entrevistas expostas em anexo, é feita uma análise das respostas, tentando chegar a conclusões acerca da forma como cada município visualiza o problema das AUGI e a sua relação com a Lei nº 91/95 e com os restantes atores inerentes ao processo de reconversão, tendo o capítulo das considerações finais também sugerido algumas soluções para o complexo fenómeno das AUGI.

## 2. ÁREAS URBANAS DE GÉNESE ILEGAL

---

### 2.1 EM PORTUGAL

O fenómeno das AUGI nasceu na segunda metade do século XX, sendo resultado de uma conjuntura política, económica e social que permitiu que tal sucedesse, no entanto, atualmente, o problema ainda não se encontra resolvido, apesar do trabalho concretizado por todas as partes envolvidas (Gonçalves, Alves, Nunes da Silva, 2010).

A ineficiente gestão dos solos por parte do Estado, em termos de planeamento, licenciamento, fiscalização e controlo do mercado está na génese do problema do setor informal, que se manifesta de diferentes modos e contextos (Gonçalves, Alves, Nunes da Silva, 2010).

Por outro lado, a política dos solos exercida desde o início do século XX em Portugal não era adequada para os objetivos pretendidos, estando assente em um princípio de descentralização que transferia para os municípios poder que estes não teriam capacidade de exercer, sendo que, o urbanismo, era visto, na altura, como uma função do poder estatal, baseado em expropriações e obras públicas com interesse para o Estado.

Durante o Estado Novo, e em consequência das políticas impostas, a especulação imobiliária cresceu, trazendo resultados negativos a curto e a médio prazo na dificuldade das famílias com situações financeiras precárias de adquirirem habitação própria a preços acessíveis, o que consequentemente levou ao crescimento de um mercado de habitação paralelo em solos não destinados a construção de imóveis (Henriques, 2016).

O crescimento das cidades aliado ao fluxo populacional acentuado após a revolução de 1974, fez com que o Estado fosse incapaz de dar uma resposta que conseguisse minimizar os problemas de habitação existentes (Bica, 2017).

Poucas soluções foram então dadas à população que de forma contínua foi chegando aos grandes polos urbanos, à procura de melhores condições de vida devido a industrialização que ocorreu, sobretudo nas décadas de 50 a 70 do século XX,



permitindo assim a aceleração do processo de construção e ocupação marginal dos solos, que geralmente, em fase inicial, tratar-se-iam dos denominados de bairro de lata ou de barracas com condições precárias (Henriques, 2016; Bica, 2017).

A proliferação das construções clandestinas é o resultado da falta de uma política coerente relativamente ao urbanismo e também devido à rigidez do mercado imobiliário, que acaba por excluir certos estratos sociais, empurrando-os assim para as margens dos centros urbanos e da lei (Henriques, 2016). Com isto, a formação das AUGI levaram a que o mercado imobiliário (mesmo que paralelo) retirasse populações do centro das cidades, levando-as para as periferias, funcionando como um motor de expansão da cidade, visto que o mercado imobiliário, na situação em que se apresentava, manifestava-se insuficiente para as necessidades das populações locais em encontrar habitação própria nos principais centros urbanos (Henriques, 2016).

Ao nível autárquico, as áreas urbanas de génese ilegal representam um fenómeno complexo e difícil de gerir, que constringe o orçamento local, sendo insuficiente para a reconversão dos clandestinos existentes ao nível de infraestruturas. Por outro lado, a nível social, as autarquias ainda lidam com as reivindicações dos coproprietários das AUGI, que tendem a não aceitar os atrasos e as dificuldades na execução das infraestruturas e na implementação de equipamentos (Henriques, 2016).

No contexto legal português, a primeira abordagem realizada face ao problema dos bairros não regularizados é feita através da publicação do Decreto-Lei nº 46673, que aborda o tema, através da intervenção da administração nas operações de loteamento urbano, agora abertos à iniciativa privada, no entanto, mostrou-se ineficiente pois não impediu o fenómeno de crescer (Costa, 2008).

Esta primeira legislação dos loteamentos tentava dar resposta a uma estratégia utilizada por parte dos “loteadores clandestinos” de construir sem licença, para, de seguida, pressionar as autarquias para infraestruturarem, atendendo aos aspetos sociais (Lobo, 1999).

A partir de 1976, surge o Decreto-Lei nº 275/76, sendo que é o primeiro decreto que trata exclusivamente os loteamentos clandestinos. Este decreto prevê a posse administrativa dos terrenos, de forma simples, assim que se iniciasse quaisquer

construções tendentes ao loteamento ilegal, garantindo assim a não continuação das construções ilegais e a diminuição dos danos causados por esses loteamentos (Costa, 2008; Lobo, 2001).

E por último, é de salientar a Lei nº 91/95, que estabeleceu o regime excecional para a reconversão urbanística das áreas urbanas de génese ilegal e que também pretendeu esclarecer e estabelecer conceitos e práticas importantes na reconversão das AUGI, obrigando os municípios a delimitar os loteamentos considerados clandestinos e a fixar como iria ser a sua reconversão. Por outro lado, foi imposto aos proprietários de loteamentos clandestinos a reconversão, o pagamento e administração em conjunto com o poder local das despesas da infraestruturização.

A Lei nº 91/95, conhecida como a Lei das AUGI, estagnou o crescimento de novos lotes clandestinos, no entanto, a reconversão das áreas já existentes ainda continua longe de ser totalmente resolvida (Silva, et al., 2018).

Segundo esta Lei, as AUGI eram consideradas “prédios ou conjuntos de prédios contíguos que sem licença de loteamento tenham sido objeto de operações físicas de parcelamento destinadas à construção depois da entrada em vigor do Decreto-Lei 400/84, de 31 de dezembro”. Quanto às áreas de loteamento e construção ilegais que não estivessem abrangidas pelo perímetro de identificação das AUGI, seriam objeto de estudo para atribuição de uma nova função ao uso previsto no plano municipal de ordenamento de território (Lobo, 2001).

A Lei acelerou a conclusão dos processos de reconversão que estavam em curso antes da sua criação e permitiu também, a outras AUGI com características semelhantes, uma reconversão rápida (Raposo, Valente., 2010).

No entanto, um conjunto significativo de outras situações e processos não encontram, na Lei nº 91/95, soluções para a sua reconversão, isto é, algumas não chegaram a ser delimitadas e outras ainda não iniciaram o processo de reconversão (Raposo, 2011).

Na prática, a Lei das AUGI não tem resposta para a diversidade de situações que o conceito das AUGI engloba, nem para a dimensão do problema em cada município. A Lei dá resposta jurídica e técnica às situações sem grandes complexidades, com proprietários organizados e dispondo de recursos necessários para legalizar e

reconverter os loteamentos, no entanto, não resolve situações mais gravosas, com problemas socio-territoriais que requerem de uma maior interação dos atores do território, financiamento público, uma abordagem mais abrangente e maior empenho (Raposo, Valente., 2010).

A intervenção dos órgãos públicos para a resolução do problema dos clandestinos mostrou-se bastante passiva, permissiva e conivente, sendo que, ao longo das décadas, foi passando para outro extremo, sobretudo pela consciencialização tardia da situação e da urgência tardia da necessidade de conter a questão (Lobo, 1987; Costa, 2008).

Apesar da formulação de diversas leis ao longo da segunda metade do século XX, o poder estatal foi tolerando as construções clandestinas, por não dotar os municípios de instrumentos para realizar um controlo eficiente deste fenómeno e, consequentemente, o poder local assumiu uma posição passiva em relação a este problema, o que fez com que, a população, por não existir penalizações por parte das autarquias e por não existir resposta do Estado ao nível de oferta de habitação a preços acessíveis, contemplassem a oferta das habitações clandestinas como uma solução imediata para os seus problemas (Silva, et al.,2018).

O enquadramento legal português relativamente às AUGI conseguiu, em certos casos, resolver os problemas da legalização dos clandestinos, no entanto, existem diversos casos cuja reconversão ainda não foi iniciada. É, portanto, fundamental entender de que forma os municípios estão a resolver o problema das AUGI que não estão enquadradas na Lei nº 91/95, visto que não existe quaisquer solução-tipo que resolva o problema de uma forma simples.

## 2.2 CONTEXTO INTERNACIONAL

O problema das AUGI não é somente um problema nacional, existindo também noutros países europeus nomeadamente no sul da Europa, em países como Espanha, Grécia e Itália, que sumariamente são mencionadas neste ponto.

Este fenómeno de informalidade está relacionado sobretudo com a instabilidade económica provocada por uma economia liberal e globalizada que produz uma elevada percentagem de desemprego (Gilbert, 1998). Por outro lado, certos modos de governança afetaram a permissividade das autoridades de forma a permitir práticas que evitavam regulamentos e leis acerca da ocupação dos solos, sendo que esta passividade acabou por causar o rápido crescimento de habitações clandestinas sobretudo em períodos de eleições políticas ou de mudanças económicas, pelo nível de incerteza que esses eventos podem causar (Guevara, 2014).

Por último, o êxodo rural provocado por problemas socioeconómicos acelera o crescimento e acumulação de áreas urbanas clandestinas, estando na base das migrações rural-urbano provocadas pela crescente disparidade entre a qualidade de vida rural e urbano (Duncan, 2005; Guevara, 2014).

Em **Espanha**, desde a década de 1950, o crescimento da população nas cidades e, em consequência a pouca oferta habitacional existente, originou os bairros clandestinos espanhóis denominados de “Chabolas”. Este fenómeno expandiu-se sobretudo para cidades como Barcelona, Bilbao e Madrid, onde o problema ainda existe, tendo aquele que é, atualmente, o maior bairro clandestino da Europa: a Cañada Real (Figura 1) (Blos, 1999; Calor, 2017).



Figura 1 - Fotografia área do bairro clandestino Cañada Real, em Madrid. Fonte: El Mundo, 2017.

Entre 1980 e 2008, e em consequência do boom imobiliário existente, os bairros clandestinos e ilegalidades urbanísticas foram aumentando, no entanto, com um modelo distinto comparativamente ao que ocorreu na década de 1950. As áreas suburbanas das cidades litorais foram ocupadas por habitações, empreendimentos especulativos e pequenas empresas, estando assentes em um modelo de dispersão urbana (Leontidou, 2010; Calor, 2017).

Segundo dados estatísticos provenientes do INE Espanha (2011), os bairros clandestinos correspondem a 4,7% do parque habitacional, sendo que existem estudos académicos recentes que apontam para um aumento do número de novas habitações em áreas não-urbanizáveis, mostrando que não existe sinais de abrandamento do fenómeno em Espanha (Calor, 2017).

Na **Grécia**, o nascimento das construções ilegais começa com a imigração massiva de gregos da Ásia Menor para a Grécia, em 1922, no entanto, o problema agravou-se com a Segunda Guerra Mundial, dando-se início à “primeira geração de aglomerados informais”, estando, sobretudo, estabelecidos na periferia de Atenas e de Salónica, perto de áreas industriais e também na zona costeira. O fenómeno da construção ilegal foi estagnado pela ditadura militar vigente durante 7 anos (1967-1974), sendo que a

habitação ilegal produzida está associada aos movimentos rurais-urbanos existentes na época e por outro lado, ao insucesso por parte do Estado em entender as necessidades habitacionais (Polyzos, Minetos, 2013; Bica, 2017; Calor, 2017).

Atualmente, devido ao esforço de providenciar serviços sociais de qualidade, os bairros clandestinos são escassos e a maioria do edificado tem boa qualidade, construída em propriedade privada que está legalmente registada, sendo que o principal problema dos clandestinos está na edificação em parcelas decorrentes de fracionamentos irregulares e não de apropriação de solos sem fins urbanizáveis (Potsiou, 2015; Calor, 2017).

A maioria das ilegalidades urbanísticas dentro das áreas urbanas ou rurais reside na construção sem licença de construção em terrenos privados, sobretudo habitações unifamiliares de um ou dois pisos (Figura 2), sendo que, este edificado ilegal representa cerca de 1/5 do total do edificado grego (Potsiou, 2015; Bica, 2017; Calor, 2017).



Figura 2 - Construções clandestinas na Grécia. Fonte: Potsiou, 2012.

A **Itália**, em comparação aos outros países aqui analisados, apresenta as mesmas características que Portugal e a Grécia em termos de construção ilegal. Estes desenvolvimentos clandestinos estão associados a falta de planos e de fiscalização e/ou a licenças de construção. A pressão do mercado imobiliário levou a que se tornasse difícil controlar a expansão de bairros clandestinos, especialmente quando não existe um sistema cadastral e de gestão de solos eficaz.

Tal como em Portugal e Grécia, as migrações contribuíram significativamente para acelerar os processos de urbanização, sendo que em alguns casos, os assentamentos informais não são necessariamente gerados por uma margem de população

desfavorecida mas sim, por uma franja da população com melhores condições económicas que constrói ao longo da costa e em zonas turísticas, por sentirem ser única maneira de ultrapassar a burocracia imposta pelos licenciamentos necessários para a construção de habitação ou pelos atrasos em planos para expansão de certas cidades. Exemplo de um processo de construção sem autorização é o Bairro Pianura em Nápoles, sendo um Bairro de classe média (United Nations, 2009).

O início das construções clandestinas em Itália começou após o fim da Segunda Guerra Mundial, quando existiu um período de migração que levou a um incremento de população nas cidades italianas que não tinha condições financeiras necessárias para obter uma habitação condigna no interior das cidades, razões que empurram essa população para a periferia das grandes cidades italianas (Bica, 2017).

Foi então, o início das “Koreas”, que são aldeias construídas ilegalmente na periferia dos grandes centros urbanos italianos. Estas pequenas aldeias eram caracterizadas por casas unifamiliares, sem qualquer forma organizacional em relação a outras habitações. Um exemplo destas construções ilegais são as aldeias inseridas na comuna de Bollate, onde a população vivia em condições bastante precárias num parque habitacional degradado e de má qualidade. No entanto e após um longo processo, foi decidido a sua demolição, todavia, no seguimento de ser considerado como peça de arte pela Autoridade Nacional de Património Construído, acabou por a ideia de demolição ser excluída. Atualmente, e em seguimento deste processo, as aldeias na comuna de Bollate continuam sem um projeto definido e conseqüentemente continua a ser uma ameaça para a qualidade de vida da população, pela degradação do espaço público e do parque habitacional (United Nations, 2009)

Em suma, a construção ilegal é um fenómeno que está associado a ineficiência do Estado em entender as necessidades habitacionais, sobretudo pelo forte impacto que as migrações tiveram nesta temática, sendo que é algo que ocorreu por motivos distintos (de foro económico ou de segurança). Dos países analisados em contexto internacional, apenas a Grécia conseguiu reduzir ao mínimo os Bairros Clandestinos, fazendo também de forma a que os parques habitacionais dessas áreas tivessem qualidade, para que,

para além da regularização, existisse realmente uma melhoria da qualidade de vida das populações locais.



### 3. LEI 91/95 – LEI DAS AUGI

---

A Lei das AUGI (Lei nº 91/95, de 2 de setembro de 1995), na sua atual redação, constitui o regime que introduziu o conceito de “Área Urbana de Génese Ilegal” tendo como objetivos principais acelerar o processo de reconversão urbanística das áreas urbanas de génese ilegal, através da delimitação das áreas a reverter e a resolução das ilegalidades num curto horizonte temporal. Para tal, foram criados mecanismos de intervenção que se traduzem na implementação de uma associação entre os proprietários e comproprietários denominada de Administração Conjunta, sendo atribuído aos proprietários, o dever de reconversão e estabelecido o tipo de reconversão urbana, através de operações de loteamento ou planos de pormenor, podendo essa reconversão ser de iniciativa dos interessados ou municipal (Raposo, Valente, 2010; Rodrigues, 2011).

Com a Lei nº 91/95, foi então possível materializar o conceito de AUGI, que segundo o artigo 1º da Lei 91/95, são *“prédios ou conjuntos de prédios contíguos que, sem a competente licença de loteamento, quando legalmente exigida, tenham sido objeto de operações físicas de parcelamento destinadas à construção até à data da entrada do vigor do Decreto-Lei n.º 400/84, de 31 de dezembro”*<sup>1</sup>, podendo também incluir nesta definição de AUGI, *“prédios ou conjuntos de prédios parcelados anteriormente à entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 46673, de 29 de novembro de 1965”*<sup>2</sup>, quando predominantemente ocupados por construções não licenciadas”.

A primeira redação da Lei entendeu ser obrigatório para a Câmara Municipal a delimitação dos perímetros das AUGI, bem como a seleção da modalidade de reconversão. No entanto, o modo de reconversão pode ser alterado a pedido dos

---

<sup>1</sup> O Decreto-Lei nº 400/84 estabelece novo regime jurídico das operações de loteamento, revogando o antigo Decreto-Lei nº 89/73, de 6 de junho, que também é sobre a mesma temática.

<sup>2</sup> O Decreto-Lei nº 46673, de 29 de novembro de 1965 foi o primeiro diploma legal dos loteamentos. Este diploma concedia às autoridades administrativas responsáveis os meios legais de forma a uma maior eficiência nas operações de loteamento.

interessados através de requerimento à câmara municipal, devendo para tal, apresentar uma proposta e a sua respetiva justificação (Artigo 35.º). A Lei fixa ainda que as áreas de loteamento e construção ilegal que não estão abrangidas pelos critérios de delimitação definidos no artigo 1º são objeto de estudo, com o objetivo de serem integradas ao uso previsto no Plano Territorial (nº 8 do artigo 1º), por outro lado, as áreas insuscetíveis de reconversão são reafectadas ao seu uso previsto do Plano Territorial. Por último, a lei atribuiu às câmaras municipais a competência de elaboração destes estudos (Rodrigues, 2011).

Assim, o procedimento da Lei nº 91/95 passa, em primeiro lugar, pela delimitação do perímetro das AUGI existentes na área do município, delimitação feita pela Câmara Municipal ou por requerimento dos interessados. A partir dessa delimitação segue-se a reconversão por iniciativa municipal ou por iniciativa dos interessados. A reconversão por iniciativa municipal pode seguir duas modalidades: com apoio da comissão de administração conjunta (CAC) ou sem apoio da comissão de administração conjunta. Segundo a Lei nº 91/95, a reconversão com o apoio da CAC é *“objeto de contrato de urbanização a celebrar entre a câmara municipal e a comissão de administração, que delimita as atribuições e o âmbito de intervenção de cada uma das entidades”* (nº2 do artigo 32.º). Caso não seja possível proceder à reconversão com o apoio da CAC, a Câmara Municipal *“remete, conforme o caso, o alvará de loteamento ou a certidão do plano de pormenor ao serviço de finanças, bem como à conservatória do registo predial, que procede à sua inscrição e dos ónus e outros factos sujeitos a registos deles constantes”* (nº5 do artigo 32.º).

Segundo o procedimento por iniciativa municipal, a Câmara Municipal tem a competência de execução total ou parcial das infraestruturas. A operação de loteamento ou o plano de pormenor apenas são aprovados caso seja demonstrado a viabilidade financeira da execução das obras, para além do modo e o tempo da receita para o efeito (nº1, artigo 33.º).

O procedimento da reconversão por iniciativa dos particulares (secção I) é bastante mais complexo comparativamente ao modo de reconversão por iniciativa municipal (secção II). Em primeiro lugar, o pedido de loteamento é apresentado à câmara municipal com

os seguintes elementos: certidão do registro predial referente ao prédio ou prédios abrangidos, memória descritiva e justificativa, com a devida fundamentação, caso seja necessário, do porquê de se aplicar o regime especial previsto no artigo 6º da Lei 91/95<sup>3</sup> (este artigo é referente às cedências e parâmetros urbanísticos) e indicação de quais construções a manter e a demolir, levantamento topográfico da AUGI, planta que evidencie a realidade atual da AUGI, planta síntese do loteamento pretendido, lista dos possuidores de cada uma das parcelas em que se subdividiu o loteamento ilegal e por último, fotocópia certificada das atas das reuniões da assembleia onde tenham sido tomadas as deliberações.

Após a aprovação do pedido de loteamento, são apresentados na câmara municipal os seguintes elementos: projetos das redes viária, de eletricidade, de água, de esgotos e de espaço público, sendo também revelado o faseamento da sua execução. Estes projetos podem ser dispensados caso seja reconhecido que as mesmas infraestruturas já existem e estão em plenas condições de funcionamento. Para além disso, é também apresentado, na câmara municipal, o orçamento para as obras de urbanização e de qualquer outra necessidade prevista, bem como a quota de participação de cada lote para os custos da execução das obras (artigo 18.º). No entanto, existe a possibilidade de a assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, determinar que os custos das obras de urbanização da reconversão das AUGI, sejam assumidos pelo município. Sendo assim, o município utilizará as receitas que estão afetas ao fundo municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística (nº2 do artigo 50.º-A).

Em seguida, procede-se ao pedido de licenciamento de obras de urbanização, relativamente ao qual a câmara recolhe o parecer das entidades gestoras das redes de infraestruturas. Este pedido apenas pode ser indeferido caso os projetos das obras de urbanização desrespeitem as disposições legais ou regulamentares, por deficiência técnica dos projetos ou se estes não se conformam com a operação de loteamento aprovada (nº3 do artigo 18.º). Apesar de a deliberação ter de ser feita em um prazo de

---

<sup>3</sup> As áreas destinadas a equipamentos coletivos, espaços verdes e a infraestruturas podem ser inferiores ao que está contemplado nos parâmetros definidos pelo regime jurídico aplicável aos loteamentos. Neste caso, caso seja inferior, é necessário proceder a uma compensação por parte dos proprietários, estando essa compensação prevista no nº4 do artigo 44.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação.

45 dias, a câmara municipal, mediante acordo, pode autorizar provisoriamente as obras de urbanização, nos projetos merecedores de parecer favorável pelas entidades que foram consultadas (nº6 do artigo 18.º).

Após a aprovação das obras de urbanização, a Câmara Municipal fixa o montante da caução para a boa execução das obras, bem como o valor absoluto e a quota de comparticipação de cada lote para as obras (nº1 e nº2 do artigo 26.º) Estas condições são emitidas através do Alvará do Loteamento, por parte da Câmara Municipal, bem como uma lista dos factos sujeitos a registo predial e o valor das taxas de urbanização.

Em relação à administração conjunta, os órgãos que a compõem são a assembleia de proprietários ou comproprietários, a comissão de administração e a comissão de fiscalização, sendo que esta administração nasce da iniciativa de qualquer proprietário/comproprietário ou da câmara municipal, mediante convocatória da assembleia constitutiva (artigo 8.º). Qualquer proprietário cujo direito esteja inscrito na conservatória do registo predial tem assento na assembleia de proprietários. A própria câmara municipal pode participar na assembleia. A função principal da assembleia de proprietários é *“acompanhar o processo de reconversão e fiscalizar os actos da comissão de administração, sem prejuízo das competências atribuídas à comissão de fiscalização”* (nº1 do artigo 10.º) bem como *“promover a reconversão da AUGI”* (nº 2 a) do artigo 10.º), eleger e destituir a comissão de administração e os representantes que integram a comissão de fiscalização (nº 2 b) e c) do artigo 10.º), aprovar o projeto de reconversão a apresentar à câmara municipal na modalidade de pedido de loteamento (nº 2 d) do artigo 10.º), entre outras.

Após a receção definitiva das obras de urbanização pela Câmara Municipal e a aprovação das contas finais, a administração conjunta é extinta (nº1 do artigo 17.º). A ata da assembleia onde foram aprovadas as contas finais da administração conjunta declara qual a entidade responsável pela guarda da documentação da AUGI, pelo período de cinco anos (nº2 do artigo 17.º).

Com a figura abaixo exposta, pretende-se uma simplificação da forma como a Lei das AUGI funciona em termos de metodologia de reconversão.

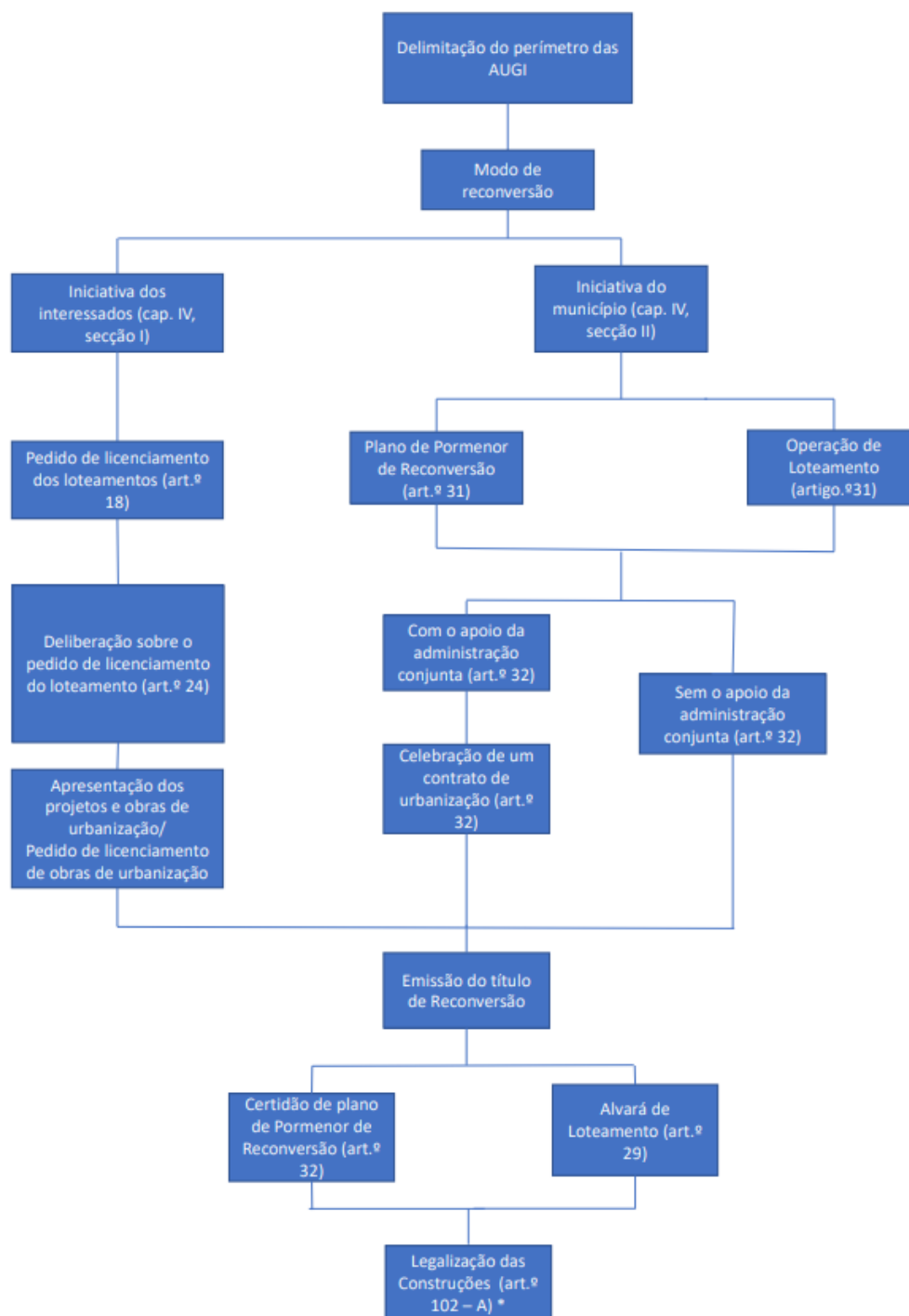


Figura 3 - Método de reconversão seguindo a Lei 91/95. \* O artigo 102 – A está localizado no Decreto-Lei n.º 555/99, na sua atual redação, referente ao Regime jurídico da urbanização e edificação.

Para as áreas insuscetíveis de reconversão urbanística, a Lei nº 91/95 refere algumas medidas. Para além do estudo de reafecção, anteriormente mencionado, a câmara municipal tem o dever de proceder a um levantamento dos agregados familiares que sejam detentores de habitação permanente nas edificações a demolir, sendo também necessário, tomar conhecimento da composição do agregado e os respetivos rendimentos. Após a aprovação do levantamento pelo Instituto da Habitação e Reabilitação urbana (IHRU), os realojamentos poderão ser efetuados *“com recurso aos instrumentos legais em vigor aplicáveis ao caso, designadamente e em alternativa, através da atribuição pelo município de prioridade nos concursos municipais de habitações a custos controlados para venda”* ou através da aplicação do regime do Decreto-Lei n.º226/87<sup>4</sup>, de 6 de junho, sendo que, também é possível, através de legislação complementar, o arrendamento em regime de renda apoiada (artigo 48.º).

Em relação ao financiamento da intervenção pública no processo de reconversão das áreas urbanas de génese ilegal, em caso de incapacidade financeira por parte dos proprietários e através de uma deliberação por parte da assembleia municipal, recorre-se ao artigo 50-A que remete para o fundo municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística previsto na Lei de Bases Gerais da Política Pública dos solos do ordenamento do território e urbanismo (Lei nº 31/2014, de 30 de Maio), com o intuito de *“promover a reabilitação urbana, a sustentabilidade dos ecossistemas e a prestação de serviços ambientais, sem prejuízo do município poder afetar outras receitas urbanísticas a este fundo”*.

---

<sup>4</sup> Estabelece um regime de cooperação entre a administração central e local em programas de habitação social para arrendamento.

## 4. PONTO DE SITUAÇÃO NA ÁREA METROPOLITANA DE LISBOA

---

Com este capítulo, pretende-se fazer uma breve reflexão sobre as AUGI no território da área metropolitana de Lisboa.

A distribuição espacial das AUGI na AML baseou-se na proximidade a Lisboa e, por outro lado, na disponibilidade de solos rústicos, a baixo custo e com altos níveis de passividade dos municípios no controlo da evolução das construções clandestinas (Rodrigues, 2011).

Segundo Rodrigues (2011), as AUGI na AML desenvolveram-se em zonas de proteção de infraestruturas paisagísticas, como é o caso dos concelhos de Odivelas e Amadora, em zonas de elevada potencialidade agrícola, como são os casos em Odivelas e Loures, e por fim, e zonas de potencialidade agrícola e florestal a preservar como são os casos dos concelhos na margem sul da AML. Estas zonas de potencialidade e de proteção são classificações provenientes de um Plano Diretor da Região de Lisboa de 1964. A figura abaixo revela as áreas classificadas na Área Metropolitana de Lisboa.

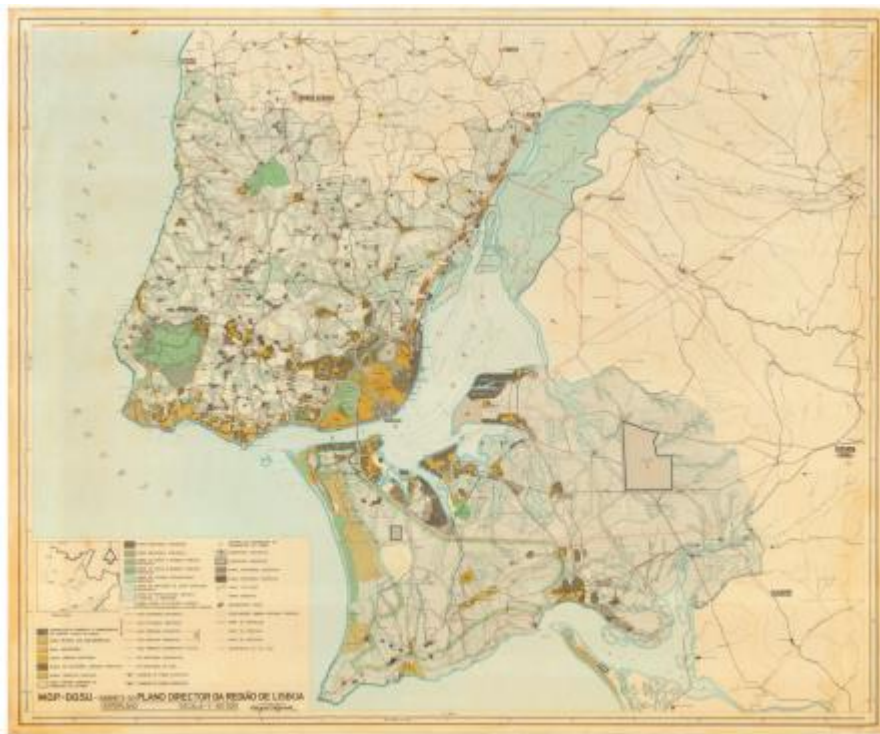


Figura 4 - Plano Diretor da Região de Lisboa. Fonte: Ferreira, 2014.

Cada município aparenta ter uma metodologia diferente, e também um processo de reconversão preferencial. Isto é, por exemplo, o município de Loures aparenta ter preferência em processos de reconversão por iniciativa dos interessados, visto que, a maioria dos processos de reconversão são por iniciativa dos interessados (do total de 175 processos, 150 são de iniciativa dos interessados); já o município de Vila Franca de Xira tem preferência por processo de reconversão por iniciativa municipal, sendo que do total de 67 processos, 55 são de iniciativa municipal.

Por outro lado, a reconversão das AUGI pode ser dependente da forma como o município trata este fenómeno na sua orgânica de serviços, ou seja, se constitui uma equipa especializada para a reconversão das AUGI ou se estes processos estão englobados em um departamento, geralmente o departamento de gestão territorial. Nos concelhos da AML, e através dos organogramas disponibilizados pelas Câmaras Municipais, é possível concluir que não existe uma homogeneidade ao nível de como os municípios tratam o problema das AUGI, sendo que, em certos casos como Loures, Vila Franca de Xira e Lisboa, existem divisões e equipas especializadas para conduzir a reconversão dos clandestinos, sendo que, por outro lado, Mafra, Alcochete e Moita não dispõem de equipas especializadas para tal, pela quase inexistência de AUGI no seu território.



Para uma melhor compreensão espacial, a figura abaixo mostra a posição geográfica dos municípios da Área Metropolitana de Lisboa.



Figura 5 - Localização geográfico dos municípios da Área Metropolitana de Lisboa. Fonte: DGT Cit. por Marques da Costa (2016).

De uma forma breve e a partir do levantamento efetuado, que se descreve de seguida, a maior parte das AUGI estão localizadas a sul do rio Tejo, em concelhos como Almada e Seixal, sendo que na margem norte do rio Tejo, Loures é o concelho mais afetado. Desta forma, é possível observar que os concelhos mais afetados dispõem de departamentos e equipas especializadas para a conversão dos bairros clandestinos.

Na Margem Sul do Rio Tejo, os bairros clandestinos formaram-se sobretudo a partir de 1965, não obstante ter sido nesse ano publicado o primeiro diploma dos loteamentos, devido maioritariamente às novas acessibilidades proporcionadas pela Ponte 25 de Abril. O fenómeno clandestino na margem sul é caracterizada pela estrutura fundiária de parcelas de grande dimensão com configuração regular (Figura 6) e tal como referido anteriormente, a sua maioria foi construída em zonas protegidas ou com aptidão para usos não urbanos e como tal vedadas à construção.

Na Margem Norte, devido a localização e a existência de vales, ribeiras e cabeços, a estrutura fundiária é constituída por parcelas de dimensões reduzidas, com configurações irregulares. Estas parcelas de pequenas dimensões com configurações irregulares geram, no entanto, manchas contínuas de elevada dimensão albergando construções ilegais. Esta situação verifica-se a norte de Lisboa, onde se situa a antiga AUGI Casal de Cambra, um dos maiores bairros clandestinos da AML, ocupando 250 ha. As áreas ocupadas por estas construções clandestinas são sobretudo localizadas nos limites administrativos de cada concelho, pelo facto de aparentemente existir um menor controlo por parte da administração local. Para além disso, por vezes, estes loteamentos ilegais estão situados sobre áreas de risco, sobretudo geomorfológicos, com declives acentuados que favorecem deslizamentos de vertentes (Malheiros, 2009; Fernandes, 2015).

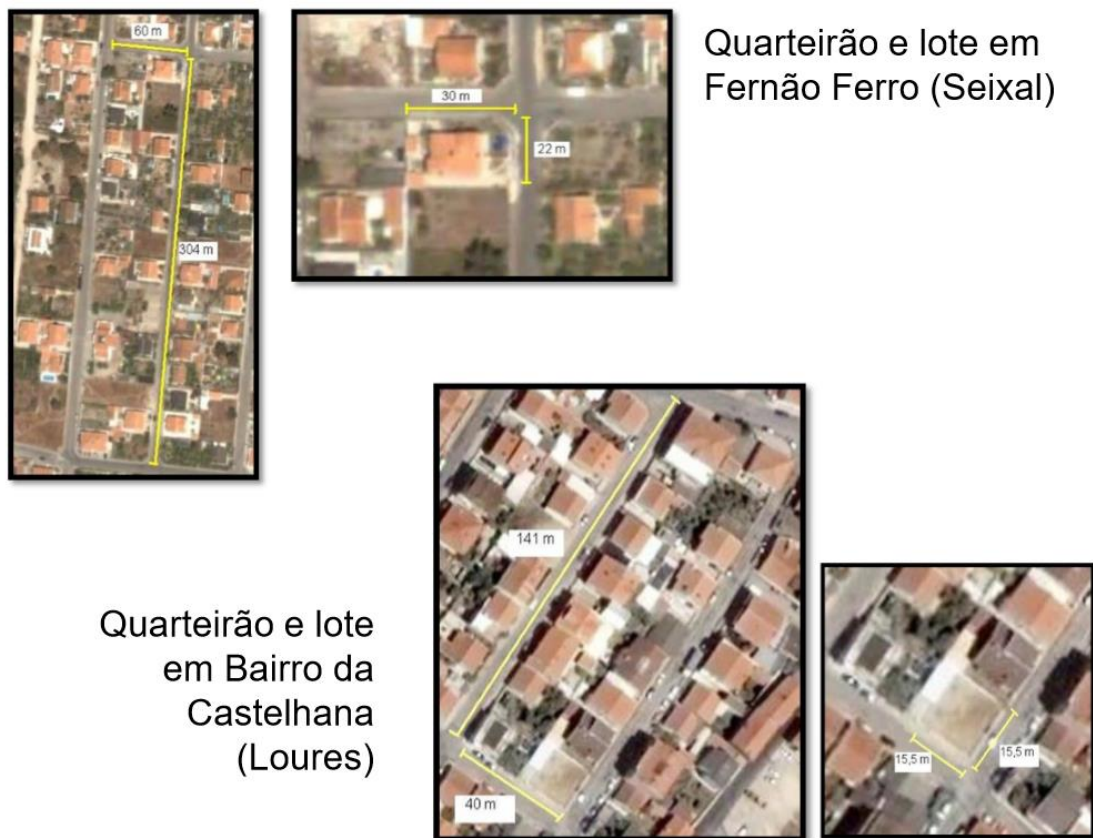


Figura 6 -Dimensão dos quarteirões dentro das AUGI. Fonte: David Costa, 2008.

Das situações delimitadas como AUGI (1489)<sup>5</sup>, segundo o quadro legal da Lei nº 91/95, 266 AUGI continuam sem processo de reconversão, sendo que, na sua maioria são AUGI

<sup>5</sup> Dados de 2009, fonte: Projeto Gestual.

na margem sul do Rio Tejo. As restantes 1219 situações existentes são AUGI com processo de reconversão, localizando-se sobretudo, na margem norte.

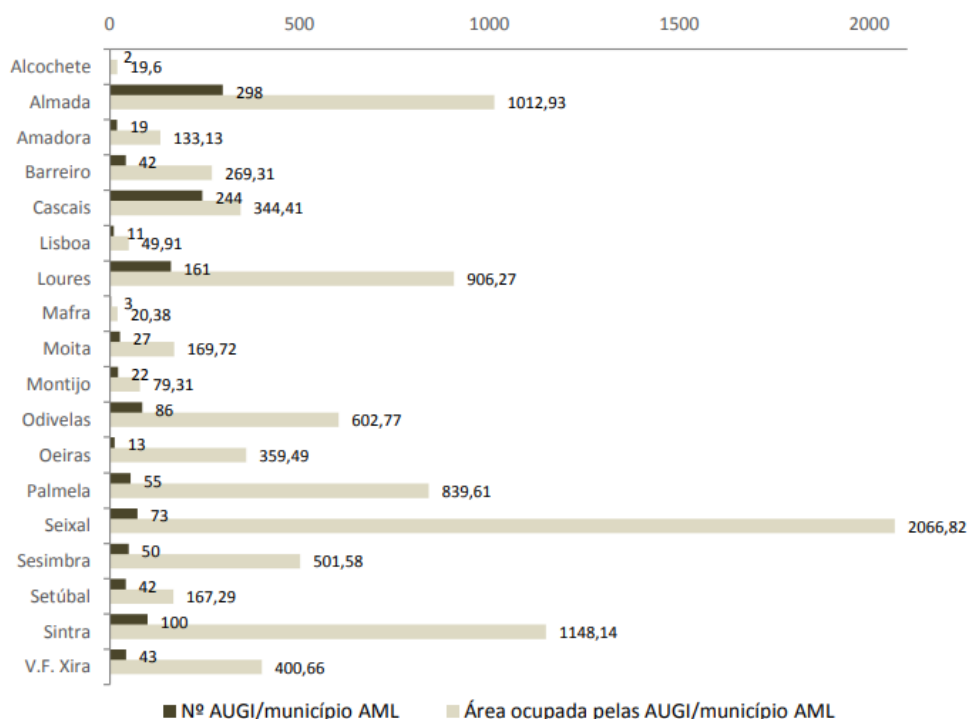


Figura 7 – Levantamento da situação das AUGI nos municípios da AML realizado por Raposto et al. (2011) nos serviços municipais da GAML entre Março de 2008 e Setembro de 2009. Fonte: Fernandes (2015).

A figura acima representada mostra as diferenças entre o número de AUGI existentes e a sua área ocupada, comprovando assim que as AUGI dos municípios da Margem Sul, devido a sua estrutura fundiária de grande dimensão, ocupam maior área do município. Isto é perceptível nomeadamente no município do Seixal, que conta com 73 AUGI delimitadas e comparando com casos semelhantes, ocupam bastante mais da área do seu município. Com isto, os concelhos na periferia da capital sofreram mais com o fenómeno das AUGI, por apresentarem mais ofertas de emprego, tanto na indústria como na construção civil. Casos como Loures, Amadora e Oeiras cresceram, de certa forma, através da formação de assentamentos informais (Henriques, 2016). Para além da oferta de emprego, outro fator para a formação de construções ilegais na periferia de Lisboa aponta para a necessidade de escapar à fiscalização exercida na capital, pelo que os loteadores clandestinos escolhiam a sua periferia como localização ideal para edificarem as suas habitações (Henriques, 2016).

## 5. PONTO DE SITUAÇÃO DAS AUGI NOS DIVERSOS MUNICÍPIOS DA AML

---

Neste capítulo irá ser apresentado o ponto de situação relativamente às AUGI (e a eventuais casos que não são suscetíveis de serem classificados como tais) nos municípios da AML. Para este levantamento, foi necessário recorrer a diversas fontes disponíveis, nomeadamente a estudos académicos, relatórios oficiais, comunicações em seminários e informação disponibilizada online pelas respetivas Câmaras Municipais. No entanto, devido ao facto das fontes de informação serem tão diferenciadas e na tentativa de obter um levantamento mais completo e atualizado, não foi possível apresentar uma base de caracterização uniforme e do mesmo período de referência para todos os municípios analisados.

Para além da caracterização dos municípios da AML, sempre que possível, serão apresentados, no Anexo 1, quadros com informação mais detalhada relativa às AUGI para cada concelho.

### 5.1 AMADORA

O município da Amadora não criou nenhum departamento especializado para a resolução do problema das AUGI, uma vez que, quer os estudos de âmbito urbano, como a legalização das habitações existentes estão ao cargo do Departamento de Administração Urbanística, sendo, posteriormente, apreciados pela Divisão de Gestão Urbanística.

No município da Amadora estão delimitadas 19 AUGI, com área média de 7ha por AUGI. (Rolo, 2007 cit. Chula, 2014).

Durante os anos 70 e 80 do século XX, foi implementado um sistema de proximidade com as populações residentes das AUGI, pelo facto de as populações locais não terem o hábito de se dirigir à câmara municipal, sendo assim instalados gabinetes locais de apoio à população nos locais que requeriam mais atenção (Rodrigues, 2011).

No entanto, esses gabinetes foram extintos na primeira década do século XXI, com exceção do da AUGI Brandoa, apenas extinto em 2010. Não existe um regulamento no

município da Amadora para os procedimentos de legalização das construções inseridas na delimitação das AUGI (Rodrigues, 2011).

## 5.2 CASCAIS

O desenvolvimento das AUGI em Cascais surgiu nos mesmos moldes que nos restantes municípios da AML. As migrações das zonas rurais para as zonas urbanas aliadas a uma ausência de instrumentos jurídicos para conter o desenvolvimento dos clandestinos e, por outro lado, uma incapacidade financeira de proceder à execução das infraestruturas e equipamentos necessários, emergem como motivos fundamentais. De forma a combater este fenómeno clandestino, o município de Cascais, na sequência da elaboração do PDM, criou, em 1982, o Gabinete de Recuperação dos Clandestinos, que posteriormente, em 1987, passou a ser denominado de Serviço de Recuperação dos Clandestinos, que ganhou autonomia e passou a ser independente dos Serviços de Urbanismo, promovendo assim uma maior dinâmica com as associações de moradores e administrações conjuntas. Devido a esta articulação entre os Serviços de Recuperação dos Clandestinos e as associações de moradores, foi possível iniciar inúmeros processos de reconversão (Rodrigues, 2011).

Em 1999, foi criado o projeto municipal de Recuperação dos clandestinos e Legalização dos Loteamentos ilegais que, através do bom trabalho realizado, deu lugar a criação da Direção de Reabilitação Urbana (DRU) que se subdividiu em dois: a divisão de legalização de loteamentos ilegais (DRLI) e na divisão de áreas urbanas degradadas (DAU) (Rodrigues, 2011).

A prioridade por parte do poder local é de reconverter as áreas ilegais, sendo que, no concelho de Cascais, ainda estão áreas consideradas clandestinas que não podem ser classificadas como AUGI (neste caso são denominadas de AGI - Áreas de Génese Ilegal), aguardando pela revisão do PDM, de forma a apurar-se se são passíveis de reconversão ou não (Rodrigues, 2011).

No município de Cascais, à data de 2015, 14% da área urbana do Município estava em processo de reconversão, sendo que, no universo de 239 AUGI, 174 Bairros já se encontravam legalizados com a emissão do respetivo título, 56 bairros já estavam com processo em curso e 9 bairros aguardavam a revisão do PDM (Figura 8). Em zonas que

aparentam não necessitar de transformação fundiária, foi realizada a reconversão de área equivalente aos bairros em compropriedade, pela execução das infraestruturas feitas pelos particulares ou pelo município.

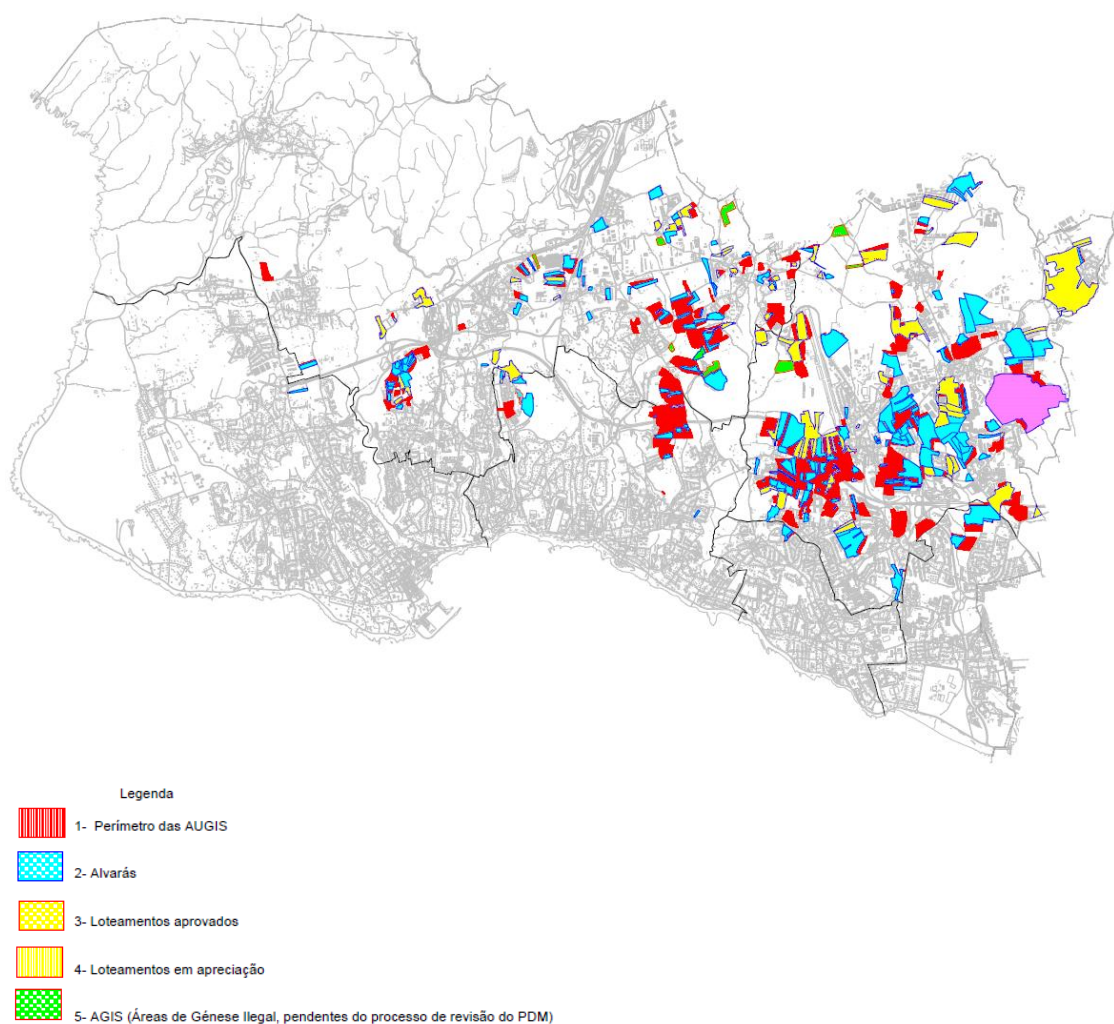


Figura 8 - Áreas de Gênese Ilegal em Cascais. Fonte: Câmara Municipal de Cascais.

### 5.3 LISBOA

A criação da Divisão de Reconversão das AUGI (através da Deliberação n.º 220/2016) facilitou o desenvolvimento dos diversos processos de loteamento e planos de pormenor de forma a ir ao encontro dos requisitos necessários da Lei nº 91/95, sendo que o principal objetivo para a cidade de Lisboa é de legalizar as 10 AUGI que foram delimitadas, até ao final do ano de 2021.

Estas 10 AUGI são: Quinta do Grafanil, Alto do Chapeleiro, Bairro dos Sete Céus, Rua particular à Az. dos Lameiros, Quinta da Mourisca, Galinheiras, Quinta do Olival/Casal dos Abrantes, Quinta da Torrinha, Rua A e Rua B à Azinhaga Torre do Fato, Rua Particular à Azinhaga da Cidade (tabela A1.1 no Anexo 1).

De forma a incentivar a reconversão das AUGI, a Câmara de Lisboa aprovou um regulamento municipal para reconversão urbanística das áreas de génese ilegal, em 2017. Os incentivos passam pela redução do valor da compensação devida pela falta de áreas de cedência, redução da taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas de 25%, 50% ou 75% do valor previsto no Regulamento Municipal de Taxas relacionadas com a atividade urbanística e operações conexas (RMTRAOUC), e por último, a comparticipação das obras de urbanização. No contexto da celebração de um contrato de urbanização, a Câmara Municipal poderá comparticipar nos custos das obras de urbanização decorrentes da reconversão da AUGI, na necessidade da realização de obras estruturantes que impliquem excessiva carga financeira para os residentes.

Para a única área irreconvertível na cidade de Lisboa, existe pouca informação. A Rua Particular à Azinhaga da Cidade encontra-se em um processo de validação das situações de registo e titularidade das 16 parcelas de terreno, sendo que, a Câmara Municipal de Lisboa pretende adquirir as parcelas e afetar esta área ao equipamento escolar que está previsto no Plano Diretor Municipal (PDM).



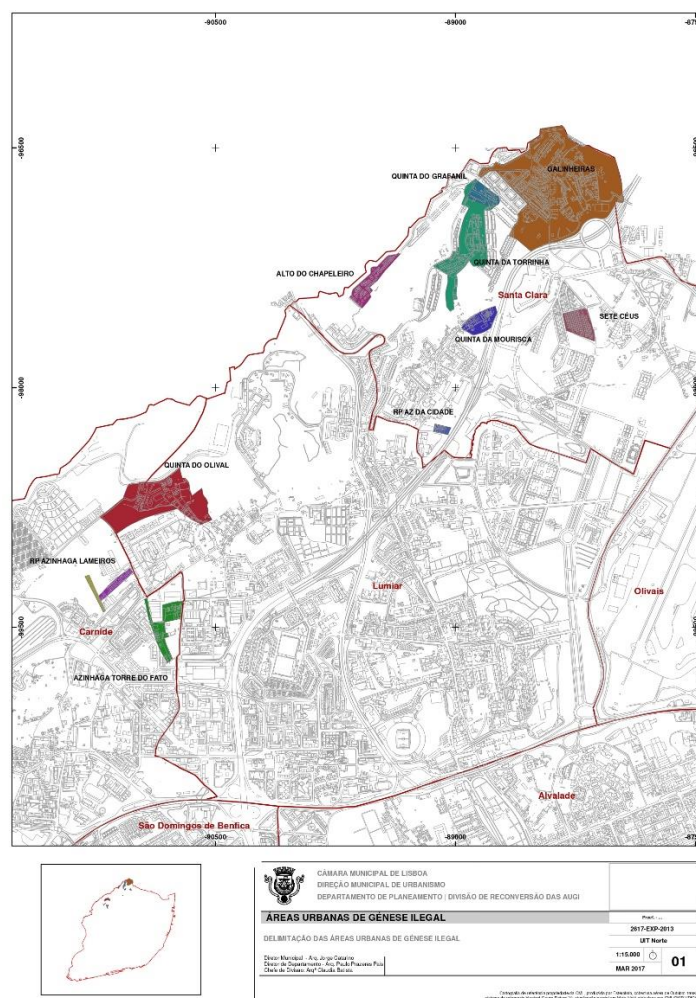


Figura 9 - Áreas de Génese Ilegal em Lisboa. Fonte: Câmara Municipal de Lisboa

## 5.4 LOURES

No município de Loures, as áreas de génese ilegal foram delimitadas nos termos do nº7 do artigo 1º da Lei nº 91/95 e por outro lado, com particular interesse, também estão classificadas nos termos do artigo 48º, as áreas insuscetíveis de reconversão urbanística (AIRU). O município de Loures, de forma a garantir a reconversão das AUGI do município, criou uma equipa multidisciplinar de Áreas Urbanas de Génese Ilegal, com o objetivo de assegurar a legalização das construções ilegais de um modo sustentado, os processos de legalização das habitações transitam para a tutela do Departamento de Gestão Urbanística (Rodrigues, 2011).

A reconversão por iniciativa municipal corresponde ao território do Bairro da Portela (105 hectares), na qual o poder local assume a condução do processo de reconversão, com 17 unidades de gestão territorial e a reconversão do Bairro da Fraternidade (59



hectares), divididos por 8 unidades de gestão territorial, onde existe uma parceria entre o Município e a Comissão de Administração Conjunta.

O município de Loures contém cerca de 98 hectares de área total de AIRU (Áreas Insuscetíveis de Reconversão Urbanística), englobando 22 núcleos urbanos. Segundo dados do município de Loures de 2015, existem 2017 habitantes (1% população residente em Loures), distribuídos por 688 edifícios e em 1032 fogos.

A requalificação destes bairros clandestinos é baseada em estudos de fundamentação dos Riscos. Segundo a diretriz destes estudos e através do novo PDM aprovado em 2015, que classifica e qualifica o uso dos solos como espaços rurais e com condicionantes impeditivas de reconversão, como a reserva agrícola nacional (RAN) e reserva ecológica nacional (REN) que impossibilita a legalização dos bairros clandestinos, tornando-os insuscetíveis de reconversão

Com base nos estudos de fundamentação dos riscos e apenas no que respeita ao total dos 22 núcleos urbanos insuscetíveis de reconversão, a CM de Loures estima que cerca de 18 núcleos estejam expostos a uma maior vulnerabilidade de ocorrência de movimentos de massa em vertentes, estimando que 1914 habitantes e cerca de 977 fogos estejam em risco de ser afetados. Em termos de risco de sismo de elevada intensidade, 20 núcleos têm um grau de risco sísmico muito elevado e 2 de risco elevado, afetando assim cerca de 1997 habitantes e 1021 fogos. Por último, o risco de cheia afeta cerca de 7 núcleos urbanos, influenciando a qualidade de vida de 811 habitantes. Estes dados revelam que apenas 1% da população residente em áreas insuscetíveis de reconversão urbanística não é afetada por algum tipo de risco natural.

Com o auxílio dos dados fornecidos pela Câmara Municipal de Loures, é possível descrever a realidade das AUGI do município, de um total de 175, correspondente a 150 AUGI com modalidade de reconversão por iniciativa dos particulares, as restantes 25 AUGI a processos de reconversão de iniciativa municipal, dos quais já resultaram 60 alvarás de loteamento (Figura 10).

O regulamento municipal aprovado em 2011, pretendeu uniformizar as metodologias e conceitos a aplicar no processo de reconversão urbanística, com um conjunto de medidas, sendo assim possível um melhor enquadramento da realidade das AUGI,

permitindo às equipas maior escolha na adoção de um conjunto de exceções, com o objetivo de garantir uma melhor qualidade urbana.

A tabela A1.2, no Anexo1, indica a situação atual de cada AUGI e o tipo de processo de reconversão a que cada AUGI recorreu.

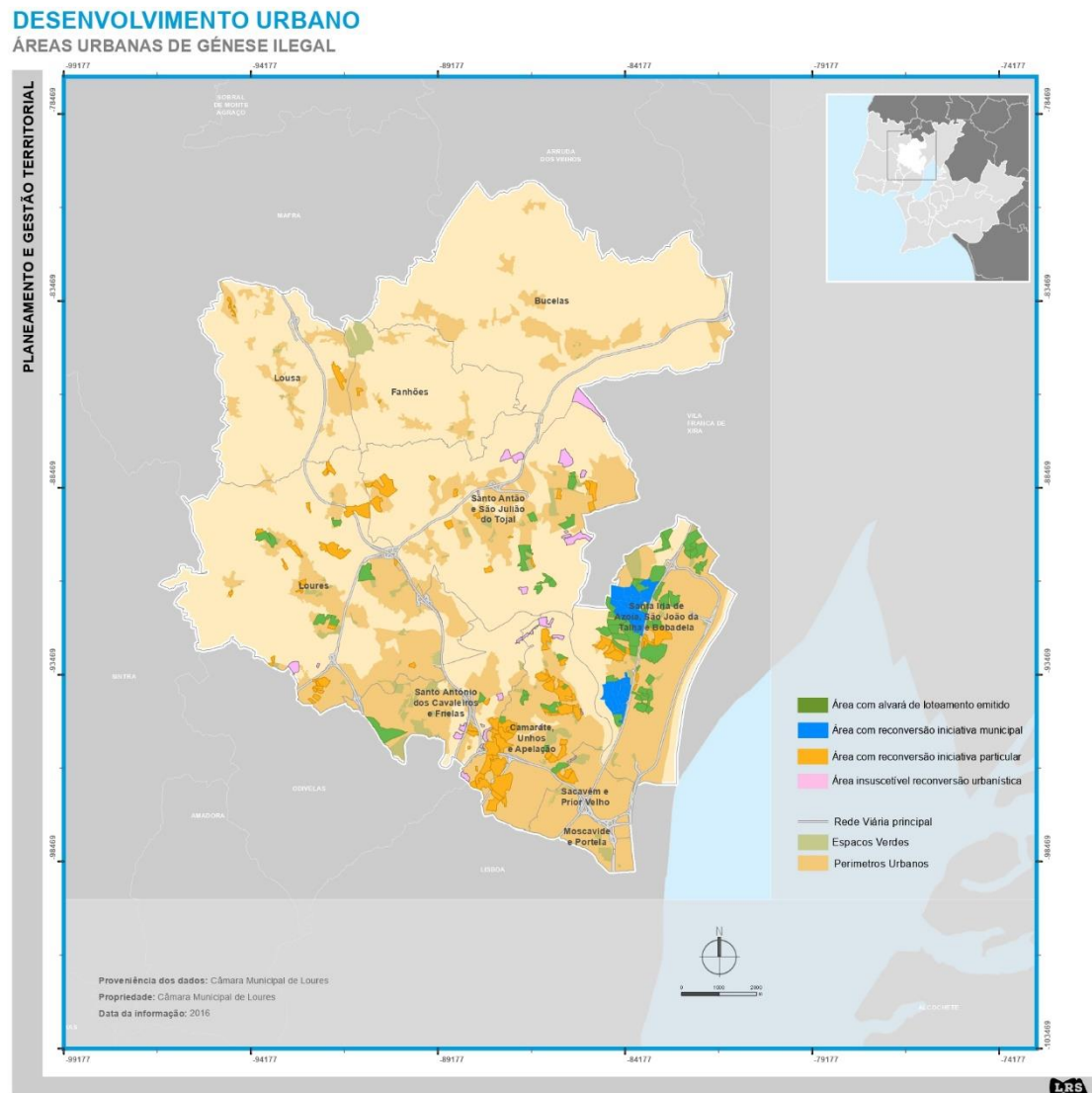


Figura 10 - Áreas de Génese Ilegal em Loures. Fonte: Atlas do concelho de Loures, 2015.

## 5.5 MAFRA

Segundo as informações recolhidas no Plano Diretor Municipal de Mafra, de 2015, as AUGI correspondem a áreas de recuperação e reconversão urbana, sendo classificadas como espaços residenciais, na planta de ordenamento. A Câmara Municipal de Mafra não considera que as AUGI sejam um problema no seu território, sendo que apenas, ao abrigo da Lei, contem quatro AUGI: Ericeira, Santo Isidoro, Venda do Pinheiro e Milharado.

A tabela A1.3, no Anexo 1, refere a situação de cada uma, sendo que, no município de Mafra não existe nenhum caso de AUGI irreconvertível.

## 5.6 ODIVELAS

O concelho de Odivelas possui 82 AUGI que foram delimitadas ao abrigo da Lei nº 91/95, existindo ainda cerca de 10 bairros de génese ilegal que obtiveram o título de reconversão antes da publicação da nova Lei, e por isso, não foram delimitadas como AUGI. As AUGI em conjunto com os Bairros de génese ilegal do município abrangem cerca de 714,60 hectares, correspondente a 26,9% do território do concelho, sendo que, cerca de 40.851 habitantes residem nestas áreas, representando assim 28% da população total do concelho, no ano de 2015.

À data de 2015, das 82 AUGI do concelho (Figura 11):

- 48 possuem alvará de loteamento, das quais, 26 já tinham obras de urbanização rececionadas e 16 já extinguiram a administração conjunta, as restantes 22 encontram-se na fase de execução das obras de urbanização.
- 4 AUGI foram desclassificadas, pelo facto de os objetivos da reconversão se encontrarem cumpridos, dado que o parcelamento da propriedade e as infraestruturas estavam concluídas pelo que, no entendimento da Câmara Municipal de Odivelas não seria necessário dotar instrumentos de gestão próprios para estas áreas.
- 30 AUGI ainda se mantêm por reconverter, sendo que 18 AUGI estão sem processo de reconversão, e as restantes 12 estão com o processo de reconversão em curso.

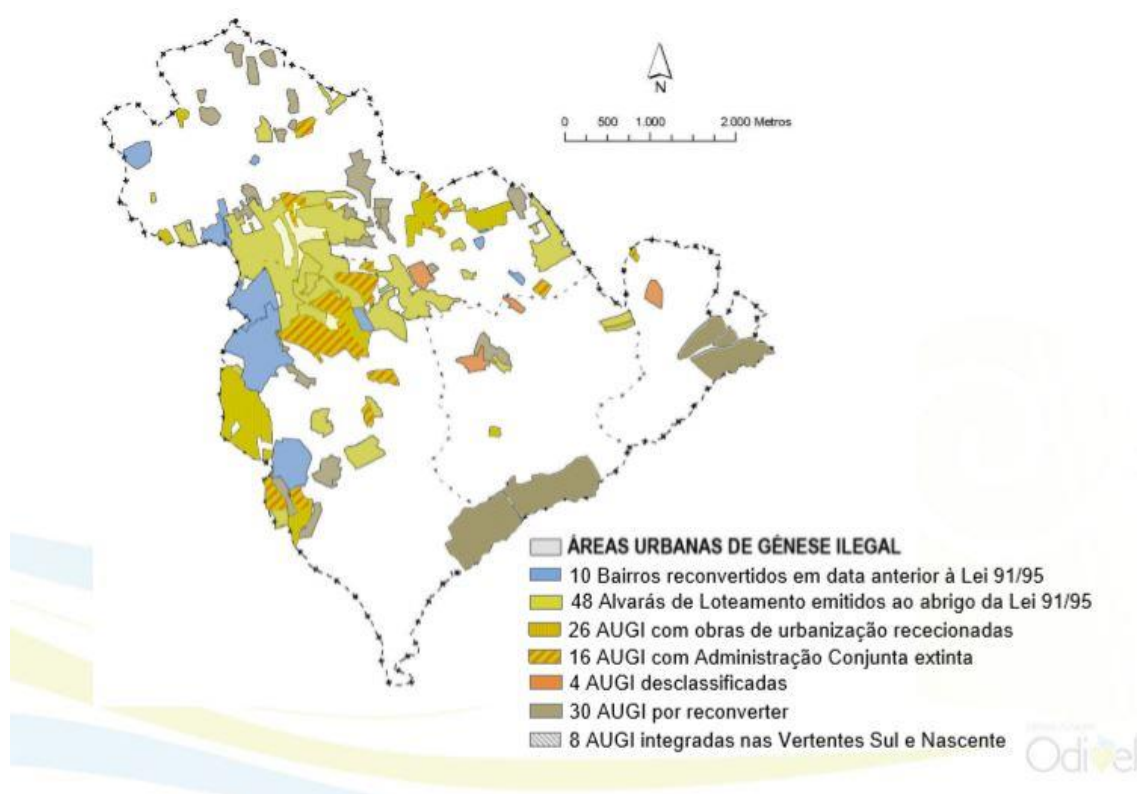


Figura 11 - Situação das AUGI relativamente ao processo de reconversão. Fonte: Câmara Municipal de Odivelas, 2015.

## 5.7 OEIRAS

O caso do município de Oeiras é um caso particular em comparação aos restantes municípios da AML pelo facto de a autarquia não optar pela abordagem que a Lei nº 91/95 segue. No entanto, neste capítulo relativamente ao ponto de situação dos clandestinos optou-se por manter o conceito de AUGI, pois, o município, apesar de não seguir a Lei nº 91/95 refere os clandestinos como AUGI (Gonçalves, 2017).

A reconversão das AUGI está tutelada pelo Departamento de Projetos Especiais, que segue uma filosofia baseada em um entendimento global do território, ou seja, a delimitação da área a reconversão é maior do que a área do bairro clandestino. A cada área abrangente de reconversão corresponde uma Unidade de Gestão Territorial. (Rodrigues, 2011, Gonçalves, 2017)

Segundo Gonçalves (2017), encontram-se 9 bairros clandestinos em reconversão, sendo estes: Bairro da Laje, Casal da Choca, Leão, Outeiro de Leceia, Leceia, Calçada do Moinho, Gandarela, Pedreira Italiana e Marchante (Figura 12).

Estas 9 “AUGI” têm características e origens bastante específicas, sendo que é da inteira responsabilidade do município a reconversão destes clandestinos; no entanto, pelas suas características específicas, o processo de reconversão de algumas AUGI está mais avançado do que outras.

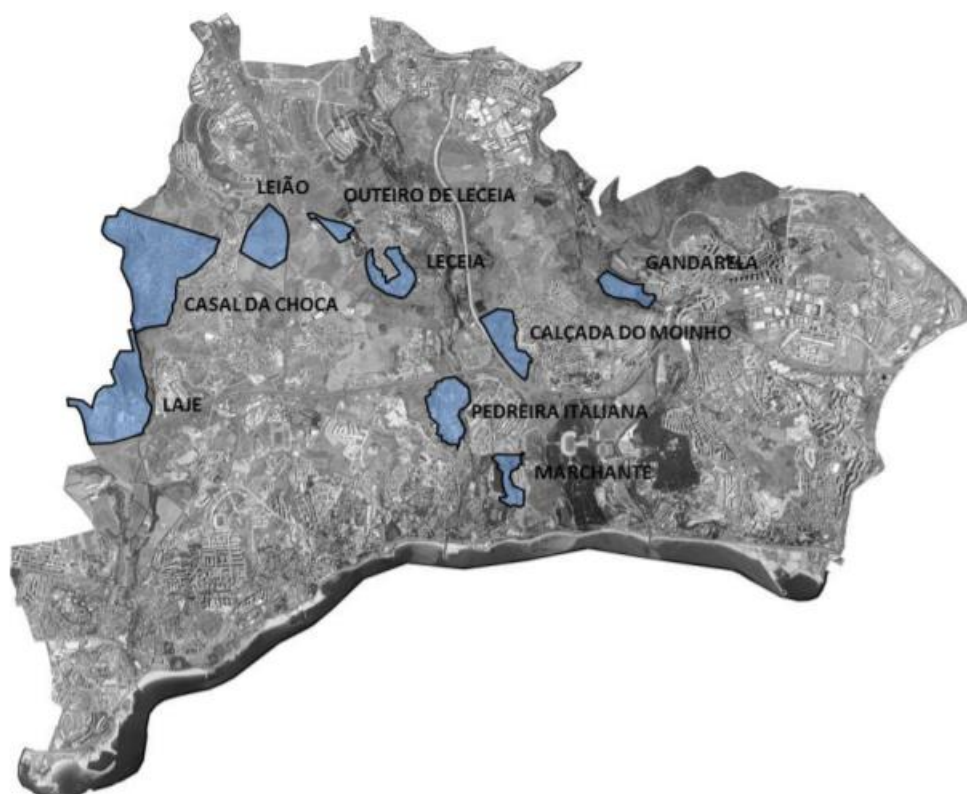


Figura 12 - Áreas de Génese Ilegal em Oeiras. Fonte: Gonçalves (2017, p. 60)

No Anexo 1, apresenta-se o ponto de situação das 9 “AUGI” do município de Oeiras (Tabela A1.4).

## 5.8 SINTRA

Em 1996, foram delimitadas as 100 AUGI do município de Sintra, tendo existido, posteriormente casos pontuais de uma nova delimitação de algumas situações e a alteração da modalidade de reconversão, no entanto, atualmente o número de AUGI decresceu para 96, segundo o que se encontra no PDM. Em auxílio aos processos de reconversão existentes, o município de Sintra considerou prioritário que todo o conteúdo jurídico e executivo das AUGI estivessem num regulamento distinto do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação, de forma a facilitar a compreensão, tanto por parte dos serviços como por parte dos munícipes.

No que se diz respeito às áreas delimitadas como AUGI, 58% destas encontra-se com título de reconversão emitido parcialmente e apenas 4% apresenta título de reconversão para a área total delimitada.

A ocupação do território iniciou-se nas décadas 60 e 70, por fenómenos de construção de bairros clandestinos, cujos processos de reconversão no município de Sintra têm avançado de forma diferenciada e devido aos impulsos por parte do poder local e pela rede de atores que conta com uma dinâmica de associativismo forte, sendo que também a modalidade de reconversão acaba por ter um papel forte na forma de evolução da reconversão do clandestino.

De forma a simplificar, a Câmara Municipal de Sintra identificou, em PDM, as situações onde existem mais avanços, sendo de salientar, a AUGI Casal de Cambra, por ser uma das maiores AUGI do País e da Europa.

Na tabela A1.5, no Anexo 1, revela os restantes casos, mostrando a situação e a evolução de cada um.

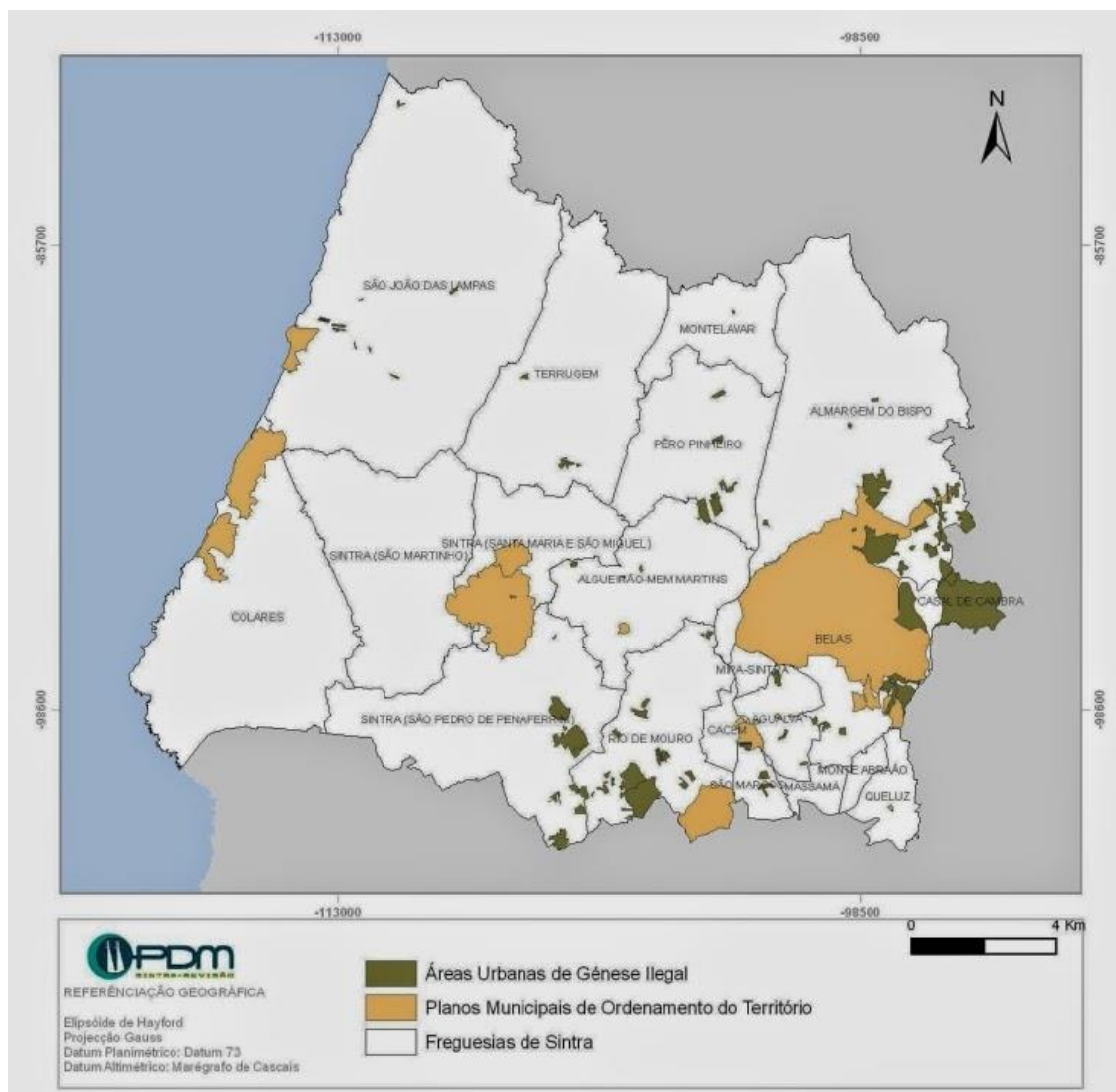


Figura 13 - Áreas Urbanas de Génese Ilegal de Sintra, 2014. Fonte: Câmara Municipal de Sintra

## 5.9 VILA FRANCA DE XIRA

De acordo com o município de Vila Franca de Xira, o concelho tem delimitadas cerca de 46 Áreas Urbanas de Génese Ilegal (Figura 14), sendo que, na prática, existem 67 processos de reconversão. Destes processos de reconversão, 11 são de iniciativa dos interessados e os restantes 55 são de iniciativa municipal, sendo que a última área restante pertence a uma área considerada irrecuperável. Até à data, foram aprovados 61 projetos de loteamento e emitidos 51 alvarás. No município de Vila Franca de Xira atualmente não existe um departamento específico para o acompanhamento dos processos de reconversão das AUGI, sendo que, em certa altura, existiu, mas foi integrado na divisão de planeamento e ordenamento do território.

Desde 2005, a Câmara Municipal de Vila Franca de Xira, pelo facto de ser necessário uniformizar a tramitação do processo de legalização das AUGI, adotou uma nova metodologia, de modo a ser possível compatibilizar com situações já consolidadas. Deste modo, a CM deliberou a realização de estudos de loteamento, desenvolvidos por uma equipa de técnicos do município. Após os estudos de loteamento, a metodologia passa pelo desenvolvimento de propostas de ocupação, sobre um levantamento já realizado aquando da delimitação da AUGI. Essas propostas, numa primeira fase, são entregues aos interessados para que se pronunciem acerca dos parâmetros previstos para os lotes. Posteriormente, o estudo de loteamento é aprovado em Reunião de Câmara e o alvará de loteamento é emitido pelos serviços da Câmara Municipal.

O processo de reconversão esteve pendente da conclusão da 1ª revisão do Plano Diretor Municipal, que delimitou todas as AUGI como Espaços Urbanizados a Restruir ou Espaços a Urbanizar em Regime Especial, que segundo a 1ª Revisão do PDM de 2016, correspondem a “áreas de génese ilegal que se encontram maioritariamente edificadas, mas cujo solo foi objeto de operações físicas de parcelamento destinadas à construção”.

Foram elaborados, no município de Vila Franca de Xira, regulamentos específicos para cada uma das AUGI, com o objetivo de regulamentar “as possíveis situações de cada interessado face à câmara e aos demais interessados”, definindo assim critérios de



calculado dos estudos de reconversão e das obras de infraestruturas. Para além disso, estes regulamentos específicos para cada AUGI estabelecem também as respetivas modalidades de pagamento.

A tabela A1.6., no Anexo 1, revela a situação atual dos processos de reconversão das AUGI existentes no município de Vila Franca de Xira, mostrando tanto os processos de reconversão por iniciativa municipal, como por iniciativa por parte dos interessados.

As restrições que causam constrangimento à conclusão dos processos de reconversão no município de Vila Franca de Xira dizem respeito, sobretudo, a questões de propriedade, da responsabilidade dos interessados e por outras questões de direito privado, que em nada são da responsabilidade do poder local. Outros exemplos de obstáculos à reconversão prendem-se com a falta de interesse por parte dos proprietários em colaborar com a CM, e a falta de capacidade económica dos proprietários para fazer face às despesas da reconversão das AUGI.

Existe, na freguesia de Vialonga, a AUGI denominada de Terras Compridas, que não apresenta condições de desenvolvimento por desconformidade com o Plano Diretor Municipal. No entanto, foram desenvolvidos esforços por parte da autarquia em incluir esta área no perímetro urbano de Vialonga, para que fosse possível desenvolver o processo de reconversão. Pelo facto de se localizar na várzea de Vialonga e das fortes condicionantes à construção impostas pela Estrutura Ecológica Metropolitana referidas no Plano Regional de Ordenamento do Território, não é possível aprovar as propostas formuladas pela Câmara Municipal, sendo que é um dos casos irresolúveis do ponto de vista urbanístico e legal, prejudicando tanto a população local como o poder local.

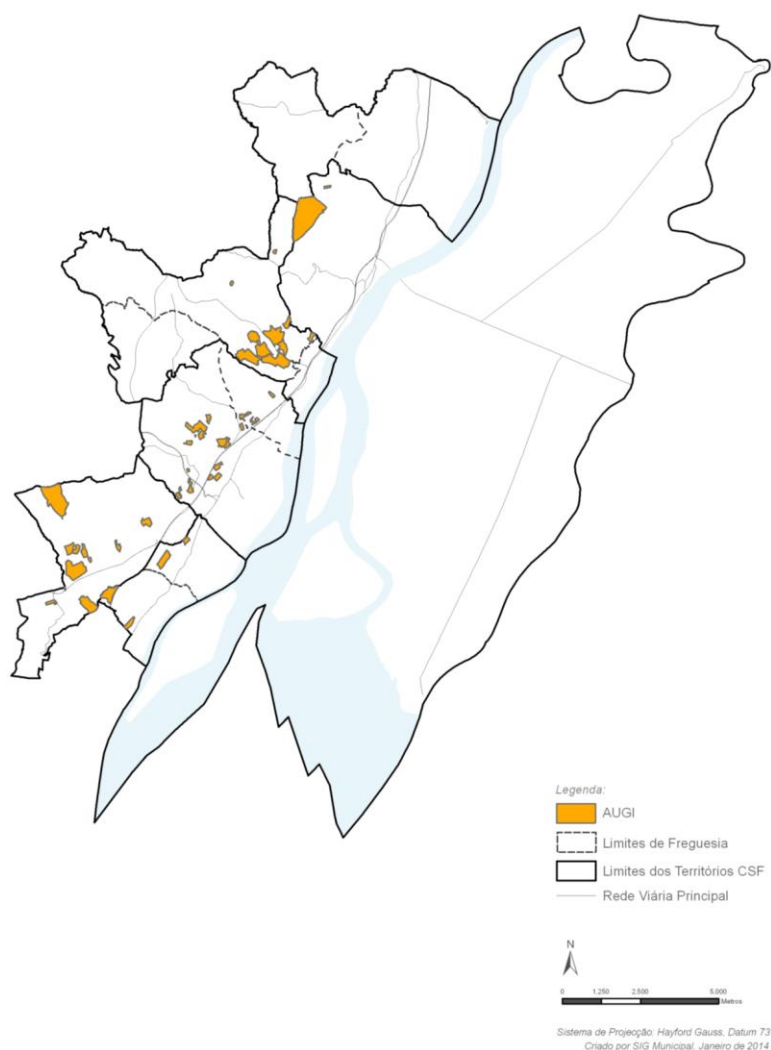


Figura 14 - Áreas de Génese Ilegal em Vila Franca de Xira. Fonte: Seminário AUGI'S e Construção Ilegal, 2015.

## 5.10 ALMADA

O município de Almada é um dos concelhos da AML em que as áreas urbanas de génese ilegal apresentam mais expressão. Os processos de reconversão das áreas urbanas de génese ilegal iniciaram-se nos anos 80, com a criação de associações de proprietários e comproprietários. Com a entrada da Lei das AUGI, os processos de reconversão foram revitalizados com a aprovação de uma nova carta de delimitação das áreas urbanas de génese ilegal do município de Almada, em 1996. Com esta carta e segundo uma nova política de reconversão, os processos existentes neste município foram na sua maioria desenvolvidos através de operações de loteamento com iniciativa dos proprietários, não sendo mais que uma mera regularização do desenho urbano já consolidado. No entanto, atualmente ainda se verificar diversos constrangimentos que impedem a conclusão dos

processos de reconversão. Estes constrangimentos estão relacionados com os encargos da urbanização, as áreas de cedências e as compensações. Em 2019, a Câmara de Almada prepara-se para renovar o regulamento municipal com o principal objetivo de criar condições de legalização dos processos de reconversão, trazendo benefícios através de incentivos em matéria de comparticipação nas infraestruturas e de redução em encargos públicos. Com este regulamento, a autarquia pretende assumir um papel preponderante, contribuindo, através de processos por iniciativa municipal, para o encerramento dos casos considerados de difícil resolução.

Estima-se então que, no município de Almada, o território que precisa de ser reconvertido equivalha a 950 ha, correspondente a 16800 parcelas ou lotes (Baptista, 2018).

Segundo dados fornecidos pela Câmara Municipal de Almada, em 2019, estão declaradas 97 AUGI, sendo que 54 têm o seu processo em curso, estes números podem ser comparados com a Carta dos Núcleos de Lotes Destacados e AUGI de 2018, que constata que foram identificadas 94 áreas urbanas de génese ilegal (Tabela 1). Isto mostra que o número de AUGI delimitadas em Almada aumentou.

Tabela 1 -AUGI e Núcleos de Lotes Destacados em Almada, 2018. Fonte: Carta de localização geográfica dos Núcleos de Lotes Destacados e AUGI.

Freguesias	Núcleos de Lotes Destacados	Loteamentos / Alvarás	Total de NLD e AUGI (2018)
Almada / Cova da Piedade / Pragal e Cacilhas	0	0	0
Caparica / Trafaria	3	16	19
Charneca / Sobreda	52	74	126
Costa de Caparica	0	1	1
Feijó / Laranjeiro	2	3	5
<b>Total de NLD e AUGI</b>	<b>57</b>	<b>94</b>	<b>151</b>

Disponibilizado em <https://metoscano.blogspot.com/2018/11/almada-clandestinos-as-Acentenas.html?fbclid=IwAR3IbNPH8kFJ6SUM6nR3ItPQq2Id6uWrTZfVEPjRGUPI-5AQIP1BL0R5bNg>  
Acedido em 17/08/2019

Uma das AUGI que é considerada irrecuperável é o Bairro do Fóni, por ser uma área sensível que está inserida na área da Paisagem Protegida da Arriba Fóssil da Costa de Caparica. A maioria do edificado deste Bairro encontra-se na faixa dos 70m de proteção à arriba, tornando-se assim perigoso a legalização dessas construções, pelo fato de ser uma área suscetível a deslize de terras, o que torna inviável a sua reconversão (Baptista, 2017; Baptista, 2018).

Em anexo, apresenta-se uma tabela (Tabela A1.7) que indica o ponto de situação das AUGI no concelho de Almada.

### 5.11 BARREIRO

O fenómeno das AUGI foi desde cedo identificado no município do Barreiro, fazendo com que este município comesçasse a reconversão das suas AUGI nos finais da década de 70 do século XX com a adoção de uma metodologia de reconversão por iniciativa municipal, com o apoio das associações de proprietários, sendo semelhante ao que atualmente é a iniciativa municipal com apoio da administração conjunta, segundo a Lei nº 91/95. Com isto, o município assegurava a elaboração dos projetos de reconversão, bem como a gestão das verbas necessárias para a execução das obras de urbanização. Para tal, o município aprovou em 1991, o *Regulamento Municipal para a execução de Infraestruturas em Loteamento Urbanos realizados ao abrigo de Planos de Reconversão*. Este regulamento estabelecia os critérios de distribuição dos encargos dos proprietários das AUGI e definia as regras para a liquidação e cobrança dos mesmos (Araújo, Pardal, 2015; Bica, 2017).

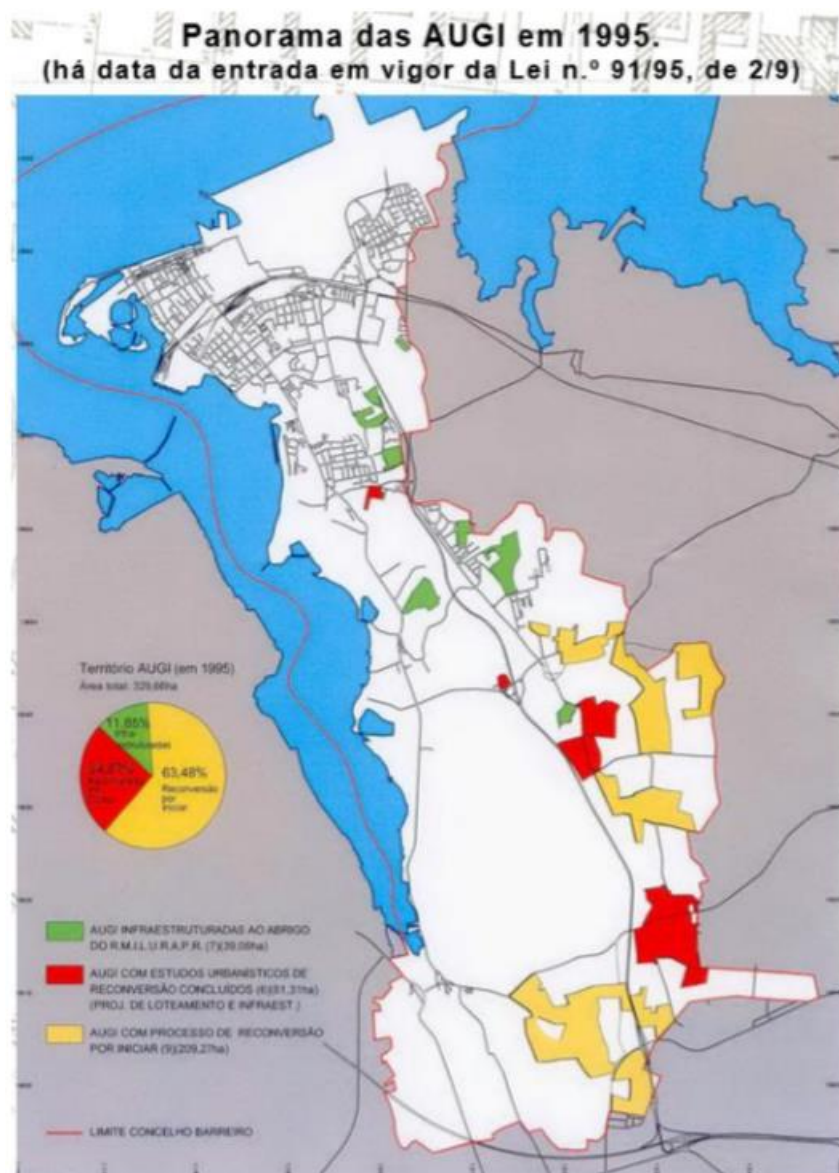


Figura 15 - Áreas de Génese Ilegal no Barreiro, em 1995. Fonte: Araújo, Pardal, 2015.

Após a entrada da Lei 91/95, todos os processos em curso sofreram processos de adaptação que originaram novas comissões de administração, que até à atualidade, em um panorama de 43 AUGI, resultaram na emissão de 10 títulos de reconversão (Araújo, Pardal, 2015, Bica, 2017).

A diminuição das AUGI no horizonte temporal 1995-2015 resultou da disponibilidade financeira (através da disponibilização de créditos aos proprietários/comproprietários para apoio à reconversão das AUGI e a disponibilização de créditos a novos moradores

com objetivos em adquirirem terrenos/habitações em AUGI recentemente legalizadas) e da motivação dos proprietários em reconverter as suas parcelas.

No entanto, devido a entrada de uma crise económica, o panorama da reconversão das AUGI no município do Barreiro sofreu alterações, gerando uma incapacidade por parte dos moradores em suportar os encargos financeiros necessários para os processos de reconversão o que levou a interrupção de vários e a dissolução de processos de legalização de AUGI (Araújo, Pardal, 2015; Bica, 2017).

De forma a combater as adversidades impostas pela crise económica, o município do Barreiro apresentou uma proposta de redução do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) em 30% e, também, apostou em outra forma de reconversão, adotando duas soluções: a modalidade de reconversão por iniciativa municipal com apoio de administração conjunta (em caso de existência de administração conjunta) e a modalidade de reconversão por iniciativa municipal sem apoio da administração conjunta em processos ainda não iniciados (Araújo, Pardal, 2015; Bica, 2017).

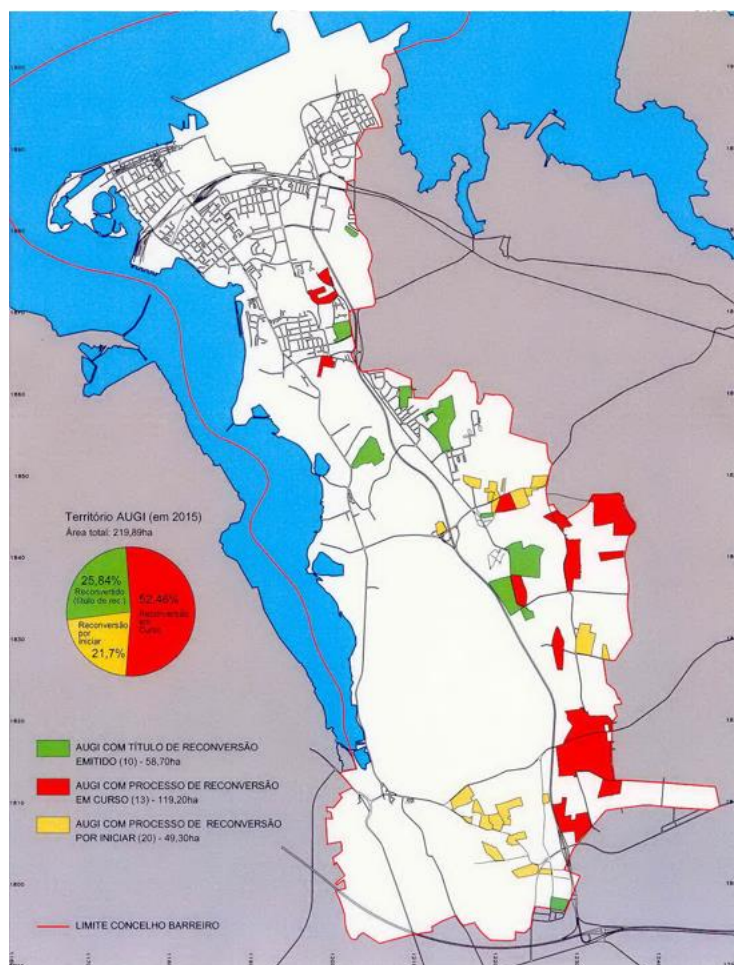


Figura 16 - Áreas de Génese Ilegal no Barreiro, em 2015. Fonte: Araújo, Pardal, 2015.

A tabela A1.8, em anexo, revela a situação das diferentes AUGI presentes no município, sendo que é de salientar que a maioria das AUGI identificadas pela Câmara Municipal ainda estão com o seu processo de reconversão por iniciar.

### 5.12 PALMELA

No município de Palmela, segundo dados de 2015, existem 62 AUGI delimitadas, correspondente a 959 ha. Estes 959 ha de terreno correspondem a 2,1% do território do concelho. Dessas 62 AUGI delimitadas, apenas 28 encontram-se com administração conjunta, sendo estes processos de reconversão conduzidos através de operação de loteamento de iniciativa dos interessados. Por outro lado, também existem 4 planos de pormenor de reconversão por iniciativa do município.

As áreas irreconvertíveis, áreas “não-AUGI” como o município de Palmela as considera, são áreas fracionadas em avos ou em quotas empresariais. As quotas empresariais foram um mecanismo recente criado, por parte dos loteadores, que constituíram sociedades comerciais, de forma a ser possível registar no registo comercial, quotas que funcionariam da mesma forma que os avos indivisos. A delimitação feita pelo município engloba cerca de 110 prédios rústicos em 500ha que se consideram irreconvertíveis por se localizarem em classes de espaços que impossibilitam a edificação, como por exemplo a REN, a RAN, espaços florestais e, por último, espaços agroflorestais.

### 5.13 SEIXAL

O concelho do Seixal é um dos concelhos que foi mais afetado pela expansão dos bairros clandestinos, todavia, desde a década de 70 do século XX, que o município vem trabalhando na tentativa de reverter e legalizar construções ilegais, sendo que, desde então, foi possível reverter acerca de 440 ha, equivalentes a 18 loteamentos clandestinos.

No município do Seixal, existem 60 áreas de reconversão, que posteriormente se traduzem em 265 processos de reconversão, sendo que mais de metade das áreas de reconversão estão localizadas na freguesia de Fernão Ferro (Figura 18). Estas áreas de reconversão equivalem a 1870 ha de terreno, sendo a situação de cada uma sintetizada na tabela A1.9, no Anexo 1.

Existe apenas uma área irreconvertível, por não reunir condições de evoluir, sobretudo por estar coberta pela Servidão Militar dos Depósitos de Munições da NATO, sendo que também não reúne condições para ser delimitada como AUGI, por não cumprir o artigo



nº1 da Lei nº 91/95, por se encontrar integrada, de acordo com o PDM do Seixal, na classe de espaço de áreas Agrícolas (Figura 17).

Esta área irreconvertível denomina-se de Pinhal da Palmeira, representando cerca de 1% do total de área do município. A sua área é de 246 580 m<sup>2</sup>, correspondentes a 199 lotes e a 199 fogos. Esta área é irreconvertível por estar totalmente coberta pela servidão administrativa “*non aedificandi*”, sendo que, nesta AUGI localiza-se o depósito de munições da NATO.

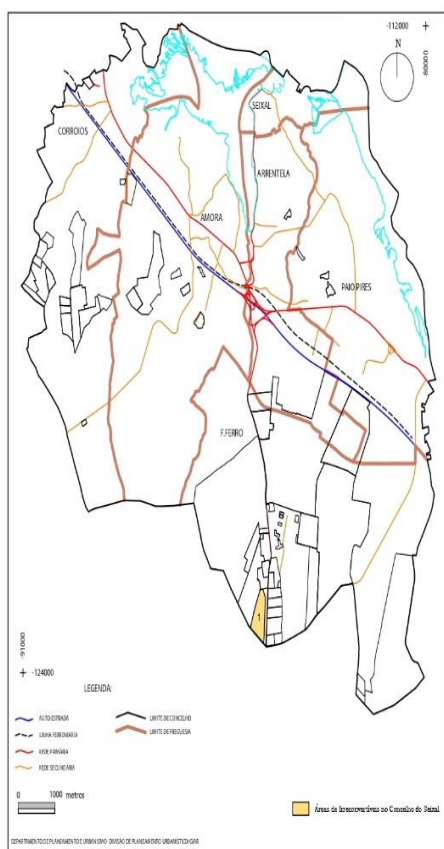


Figura 18 - Áreas Insuscetíveis de Reconversão no Seixal.  
Fonte: Câmara Municipal do Seixal

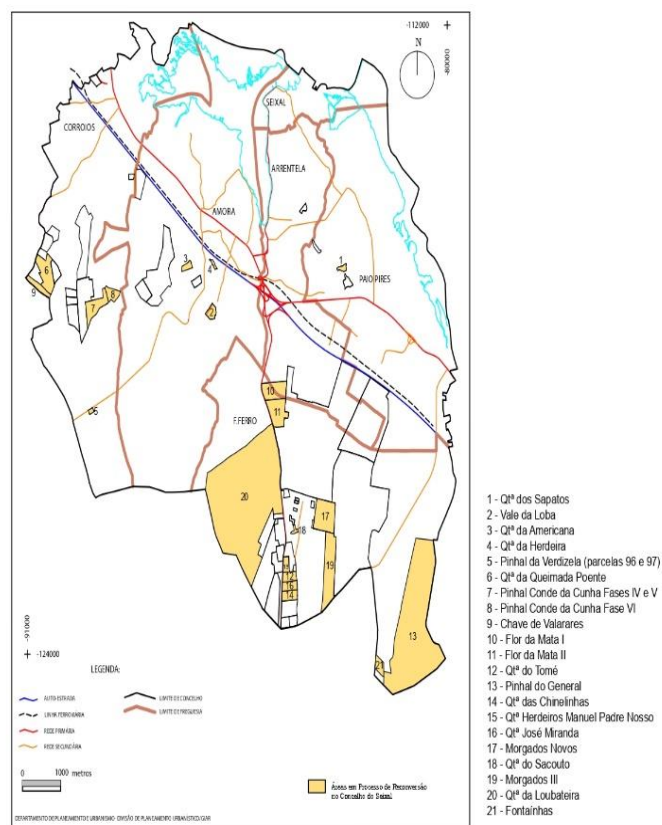


Figura 17 – AUGI em Processo de Reconversão no Seixal.  
Fonte: Câmara Municipal do Seixal

## 5.14 SESIMBRA

Segundo a Carta Temática das Áreas Urbanas de Génese Ilegal de Sesimbra, de 2015, no concelho de Sesimbra existem 62 AUGI delimitadas, estando 51 localizadas na freguesia do Castelo e 11 situadas na freguesia da Quinta do Conde.

Na freguesia do Castelo, que engloba a Lagoa de Albufeira, Roça e Pinhal do Cabedal estão delimitadas 51 Áreas Urbanas de Génese Ilegal, sendo que 28 já tem título de reconversão emitido, obras de urbanização executadas e rececionadas. Das 47 AUGI delimitadas na Lagoa de Albufeira, 3 encontram-se em processo de reconversão através de Planos de Pormenor de Reconversão (PPR).

De forma sintetizada, a tabela seguinte revela a espacialização das AUGI no município de Sesimbra, apresentando-se também em anexo (Tabela A1.10), o ponto de situação de cada AUGI e o seu processo de reconversão.

*Tabela 2 – Ponto de situação geral das AUGI no município de Sesimbra. Fonte: Carta Temática AUGI – Áreas Urbanas de Génese Ilegal do município de Sesimbra, março 2015.*

<b>Localidade</b>	<b>AUGI delimitada</b>	<b>Modo de Reconversão</b>	<b>Lotes</b>	<b>População Estimada</b>	<b>Projetos Aprovados</b>	<b>Alvarás</b>
<b>Quinta do Conde</b>	4	Loteamentos/Plano de Pormenor de Reconversão (PPR)	2000	11700	PPR 2	2
<b>Casal do Sapo, Courelas da Brava e Fontainhas</b>	7	Loteamentos (LOT) (iniciativa municipal)	4010	12000	LOT. 5	1
<b>Alto das Vinhas</b>	2	Loteamentos (iniciativa municipal)	220	700	LOT. 1	1
<b>AIANA</b>	2	Loteamentos	162	450	LOT. 2	2
<b>Lagoa de Albufeira</b>	47	Loteamento/Plano de Pormenor de Reconversão	2549	10325	LOT. 45 e PPR 1	28
<b>Total</b>	62		9342		56	34

*Nota: existem 17 loteamentos de iniciativa municipal, das quais 7 contam com o apoio da administração conjunta e 10, sem o apoio da administração conjunta.*

### 5.15 SETÚBAL

O concelho de Setúbal abrange 43 AUGI delimitadas, das quais apenas 15 estão regularizadas. Estas áreas de génese ilegal assumem uma expressão mais significativa nas áreas mais periféricas do concelho, designadamente nas freguesias de Azeitão, São Sebastião, Sado e Gâmbia, Pontes e Alto da Guerra (Silva et al., 2018).

As AUGI estão, na sua maioria, classificadas no Plano Diretor Municipal de Setúbal, como espaço urbano e espaço urbanizável. No entanto, existem casos onde os solos se encontram classificados parcialmente como espaço urbano e espaço urbanizável, enquadrando áreas classificadas em espaço rural, particularmente em espaço para-urbano (3 casos) e outros 2 casos em espaços naturais e culturais. Diversas AUGI estão abrangidas por servidões administrativas e restrições públicas. Do total de AUGI delimitadas, 5 incidem marginalmente na área de jurisdição da Reserva Natural do Estuário do Sado, 18 são abrangidas parcialmente pelo Domínio Hídrico e Reserva Ecológica Nacional e por último 4 são compreendidas parcialmente pela Reserva Agrícola Nacional (Silva, et al., 2018).

Em termos de processo de reconversão, 33 AUGI encontram-se formalmente constituídas, com o seu respetivo processo iniciado junto da Autarquia. Os processos de reconversão iniciados assumiram o processo de reconversão com iniciativa dos particulares, tendo estes a total responsabilidade com os encargos inerentes ao processo de regularização. O tempo médio para a regularização das AUGI, no município de Setúbal é cerca de 6 anos (Silva, et al., 2018).

### 5.16 MONTIJO, ALCOCHETE E MOITA

Em relação aos municípios de Alcochete e Montijo, há pouca informação existente em relação à situação das AUGI, sobretudo por existir um número reduzido de AUGI nestes municípios. Devido a esta situação, foi utilizada a informação presente no documento “Reconversão de territórios de génese ilegal – Instrumentos de Gestão Territorial”, datado de 2010, sobre a direção da Professora Isabel Raposo, estando englobado no projeto GESTUAL, tendo apenas informação relativa às AUGI em percentagens. Para o município de Alcochete, em 2010, não existia uma unidade orgânica de acompanhamento aos processos de reconversão das AUGI, sendo apenas 0,23% (equivalente a 0,295km<sup>2</sup>) do território do município considerada área urbana de génese ilegal, sendo algo pouco alarmante. Em relação ao Montijo, tal como Alcochete, também, em 2010, não existia uma unidade orgânica especializada de acompanhamento da questão das AUGI. A percentagem da área de AUGI em relação a área total do município é de 0,13% (equivalente a 0,453km<sup>2</sup>), sendo que ao contrário do Alcochete, o Montijo ainda apresenta 0,16% (equivalente a 0,557km<sup>2</sup>) de não-AUGI (áreas de génese ilegal não passíveis de serem delimitadas através da Lei nº 91/95), sendo que, o município do Montijo privilegia Planos de Pormenor de Reconversão, como principal meio de reconversão das AUGI do município. No caso da Moita, em 2010, não existia uma Unidade Orgânica de acompanhamento aos processos de reconversão, e tal como os outros dois municípios mencionados, o município da Moita apresenta apenas como território de génese ilegal delimitada como AUGI 3,18% da sua área total (equivalente a 1,7 km<sup>2</sup>) sendo que o restante território não-AUGI é praticamente inexistente, estando nos 0,02% (equivalente a 0,011km<sup>2</sup>). Estes processos de reconversão estão a ser realizados através da modalidade de reconversão por iniciativa municipal, através de Planos de Pormenor de Reconversão.

## 6. A VISÃO DOS TÉCNICOS MUNICIPAIS

---

### 6.1 METODOLOGIA E FORMULAÇÃO DO QUESTIONÁRIO

Com o objetivo de entender as diferenças ou semelhanças do modo de atuação dos municípios perante as situações de ilegalidade, foi construído um questionário de apoio às entrevistas a realizar em quatro municípios da Área Metropolitana de Lisboa. Esses municípios são Almada, Seixal, Vila Franca de Xira e Loures.

Estes municípios foram escolhidos no universo dos 18 municípios existentes na AML por distintos critérios, tendo em conta o ponto de situação descrito no capítulo 5. Em primeiro lugar, os municípios foram selecionados por localização geográfica, sendo que dois são na margem norte do rio Tejo e dois na margem sul, de forma a obter uma comparação na maneira de atuação dos municípios a norte e a sul do rio Tejo.

Outros critérios de escolha dos municípios para entrevista foram, nomeadamente, a existência ou não de um gabinete específico para acompanhar os processos de reconversão das AUGI, qual o modo privilegiado pelo município em termos de reconversão e a experiência do município no acompanhamento dos processos de reconversão. Com este último critério, foi possível retirar da seleção alguns municípios da área metropolitana de Lisboa como Mafra, Alcochete e Montijo, por não possuírem um número elevado de AUGI e consequentemente não terem muita experiência por não terem em mãos um problema complexo e a existência de casos considerados de difícil resolução. Com isto, foram escolhidos os municípios de Almada, Loures, Vila Franca de Xira e Seixal. Almada e Seixal são casos claros pela experiência em acompanhamento de processos de reconversão das AUGI, por serem, no passado e atualmente, municípios com uma área de AUGI delimitadas considerável. É também importante salientar que, como critério para posterior análise, foi importante selecionar municípios com diferentes políticas/modo de reconversão. Como exemplo dessa comparação, temos Vila Franca de Xira e Almada, já que, com recurso à revisão bibliográfica feita anteriormente, foi possível entender que o município de Almada privilegia um modo de reconversão por iniciativa dos interessados enquanto por outro lado, o município de Vila

Franca de Xira privilegia a reconversão por iniciativa municipal, estando presente em praticamente todos os processos de reconversão de Vila Franca de Xira, diferenças que serão aprofundadas quando for efetuada a análise das entrevistas feitas aos técnicos municipais dos municípios selecionados.

Após a escolha dos critérios de seleção dos municípios e efetuada essa seleção, seguiu-se a formulação das questões para apoiar a entrevista, resultando um questionário com dez perguntas. Após a leitura das atas do workshop do projeto de investigação *“Reconversão de territórios de génese ilegal”*, sob a coordenação da Professora Isabel Raposo, no sentido de perceber a visão dos técnicos municipais, em 2009, foi possível retirar algumas ilações acerca da forma de atuação dos municípios, no passado. Utilizando a informação do projeto de investigação referido e também com recurso a revisão bibliográfica e ao ponto de situação previamente efetuado, formulou-se as questões, tendo em conta assuntos relacionados com as especificidades das AUGI presentes em cada município e a relação da Lei nº 91/95 perante o problema existente na reconversão das AUGI do município, dividindo assim o questionário em duas partes. Através destas perguntas, pretende-se entender e comparar os diversos métodos de reconversão utilizados por municípios distintos e as suas interpretações da Lei nº 91/95, na medida em que, à partida e com recurso a revisão bibliográfica, aparentam ser diferentes. Para além das comparações que podem ser feitas através de certas perguntas, existem também neste questionário, perguntas/sugestões que o poder local pode dar para desbloquear situações de impasse (sendo esta pergunta mais relacionada com a forma como o poder local pode ajudar o poder central em termos de regulamentação ou que apoios são necessários para desbloquear situações tidas como difíceis de reconversão) e por outro lado, que contribuições certo município pode dar aos restantes municípios em relação à forma como resolveu os seus processos de reconversão.

A tabela seguinte revela as questões expostas aos técnicos municipais relativamente às AUGI no seu município, sendo que, algumas questões estão realizadas para ter mais que uma opção de resposta.

Tabela 3 - Questões das entrevistas aos técnicos municipais

Pergunta	Escolha Múltipla/Resposta Aberta
Na orgânica do município foi criado algum Gabinete específico para acompanhar o processo de reconversão das AUGI?	Escolha Múltipla: SIM ou NÃO.
Quais são os principais critérios tidos em conta para a delimitação de AUGI no município?	Resposta Aberta
Que tipo de processo de reconversão das AUGI delimitadas é privilegiada pelo município?	Escolha Múltipla: Loteamento por iniciativa dos proprietários; Loteamento de iniciativa do município com apoio da Administração Conjunta; Loteamento de iniciativa do município sem apoio da Administração Conjunta; Plano de Pormenor
Quais são as medidas necessárias (alterações legislativas e/ou regulamentares, apoios financeiros, entre outros) para que fosse possível desbloquear as situações de impasse de reconversão?	Resposta aberta
Quais são os principais entraves existentes por parte do município e/ou dos interessados?	Escolha Múltipla: Custos de reconversão; Desinteresse por parte dos proprietários; Questões Burocráticas; Incompatibilidade com o Plano Diretor Municipal; Questões Financeiras dos proprietários; Outros.
Existem áreas de génese ilegal sem condições para serem delimitadas através da Lei 91/95? Porquê?	Resposta aberta
Acha que a Lei 91/95, por não incluir todos os territórios de génese ilegal não alcançou totalmente os seus objetivos? Quais são as medidas necessárias para chegar aos restantes clandestinos?	Resposta aberta
De que forma o município encara os casos que refere como críticos ou irreconvertíveis?	Resposta aberta
Sente que a articulação entre os municípios/Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional/Comissão de Proprietários é suficiente? O que se será necessário para uma melhor articulação entre os vários atores?	Resposta aberta
Quais são as contribuições inovadoras que o município pode dar aos restantes municípios que enfrentam o mesmo problema?	Resposta aberta

Foi então, através do contato por e-mail e chamada telefônica, possível contatar com os responsáveis de cada departamento com competência nesta matéria, que prontamente se mostraram disponíveis para ajudarem no que era necessário, sendo que, estas entrevistas foram feitas de modo presencial. Com o município de Almada, a entrevista foi realizada no dia 6 de junho, pelas 10:30 com a arquiteta Carla Baptista e com a Chefe de Divisão Tânia Camões. No caso do município de Loures, a entrevista foi realizada no dia 5 de junho, às 14:30, com a arquiteta Carla Correia. Em Vila Franca de Xira, a entrevista foi realizada no dia 28 de junho, às 10:00 com a engenheira Carla Alcobia. Na autarquia do Seixal, a entrevista foi realizada, no dia 27 de setembro, às 15:00, com a Chefe de Divisão Marta Costa.

Em anexo (Anexo 2), apresentam-se as diferentes questões e uma súmula das respostas dos técnicos dos municípios entrevistados.

## **6.2 DISCUSSÃO E ANÁLISE DAS ENTREVISTAS**

Após efetuadas as entrevistas, e passando por uma reflexão, é possível encontrar certas diferenças no modo de atuação dos municípios perante o fenómeno das AUGI. A filosofia dos municípios muda consoante as suas opções políticas e interpretação da Lei nº 91/95, mesmo que todos os municípios entrevistados considerem que a Lei alcançou os objetivos pretendidos, necessitando, no entanto, de alguns ajustes de forma a agilizar os processos que continuam com dificuldades em se resolver.

Passando à análise das questões, os municípios entrevistados têm ou tiveram (Vila Franca de Xira) no seu passado, na sua orgânica, uma equipa ou divisão com o intuito de tratar dos processos de reconversão das AUGI das suas respetivas áreas. Neste momento, em Vila Franca de Xira não aparenta ser necessário existir uma equipa ou divisão própria para o acompanhamento dos processos de reconversão, visto que não existem área de génese ilegal para serem delimitadas e os processos existentes estão a avançar. No caso do Seixal, o município não tem na sua orgânica uma divisão ou equipa própria para a reconversão das AUGI, estando os processos a serem acompanhados pela Divisão de Planeamento da Câmara Municipal do Seixal. As diferenças aparecem nos critérios de delimitação das áreas de construções clandestinas: enquanto Loures e o



Seixal seguem os critérios propostos pela Lei nº 91/95, sendo que o Seixal refere que o cumprimento do artigo 1º da Lei nº 91/95 é o principal critério de delimitação. Vila Franca de Xira também tem como principal critério a Lei nº 91/95, mas com o ajuste de agrupar alguns loteamentos ilegais em Unidades Operativas de Gestão, por assim conseguirem agilizar o processo, através do modo de reconversão por iniciativa municipal. Já Almada, aparenta não utilizar estritamente a Lei nº 91/95, seguindo a Carta com a delimitação das áreas urbanas de génese ilegal do município de Almada, de 1996, que estabeleceu a prioridade de reconversões por iniciativa dos proprietários, algo que ainda hoje se verifica, já que através da entrevista feita a Câmara Municipal de Almada, ficou claro que é aí privilegiado este modo de reconversão.

Tal como o Seixal, Almada e Loures apostaram no modelo de reconversão por iniciativa dos proprietários, no entanto, tal como Vila Franca de Xira, engloba duas grandes Unidades Operativas de Gestão, estando neste momento em processo de reconversão por iniciativa municipal. Apenas Vila Franca de Xira apresenta como prioridade o modelo de reconversão por iniciativa municipal, com ou sem o apoio da administração conjunta.

Em termos de alterações legislativas que pudessem agilizar os processos que estão parados por problemas burocráticos ou falta de condições financeiras/vontade dos proprietários em legalizar as suas construções, tanto Almada como Loures, apresentam como solução a revisão do Plano Diretor Municipal, de forma a acelerar os processos parados por existência de condicionantes legais, sendo que Loures também reitera esta revisão do PDM deve complementar as práticas de reconversão. Vila Franca de Xira, por outro lado, sente que não é necessária nenhuma alteração legislativa, visto que a reconversão está a ser feita por iniciativa municipal, o que em muito ajuda a aceleração dos processos de reconversão, no entanto, acha necessário a alteração da perceção e da vontade dos proprietários em querer legalizar as suas propriedades. Tal como Vila Franca de Xira, o Seixal também não sente a necessidade de que sejam feitas alterações legislativas, tendo o mesmo princípio que o município de Vila Franca de Xira, referindo que uma mudança de vontade por parte dos proprietários e uma maior operacionalização por parte do município são suficientes para desbloquear os casos de impasse. Algo que é comum, exceto o Seixal que nunca o acionou, é que o fundo municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística, da forma que está concebido,

não consegue aceder a todos os pedidos, o que faz com que não funcione na sua totalidade, sendo esta uma das principais queixas do foro legislativo apresentadas pelos técnicos entrevistados.

Como entraves para a demora ou para a paragem dos processos de resolução das AUGI, tanto o município de Almada como o de Loures apontam para problemas como custos de reconversão, o desinteresse por parte dos proprietários, questões burocráticas, incompatibilidade com Plano Diretor Municipal e questões financeiras dos proprietários, sendo estas respostas à partida consideradas como os problemas mais usuais (daí terem sido introduzidos no questionário). A Câmara de Almada acrescentou que existem entraves também na questão das condicionantes paisagísticas, que devem ser remetidas para um Plano de Pormenor mas, no entanto, devido a opção política por parte da Câmara Municipal de Almada, isto não é possível contornar, já que o município elimina a opção de fazer Planos de Pormenor de iniciativa municipal (no entanto, existe uma exceção à regra que corresponde ao Plano de Pormenor do Guarda-Mor), priorizando, como anteriormente referido, as operações de loteamento por iniciativa dos interessados.

No caso de Loures, foi mencionado também que existe a falta de um manual de boas práticas para que seja consensual que, para territórios clandestinos com características idênticas, os seus processos de reconversão serem também idênticos, sobretudo na maneira como é conduzido esse processo e no desenho urbano.

Vila Franca de Xira, por priorizar o modelo de reconversão por iniciativa municipal, apenas refere como entraves, os custos de reconversão (financiados pelo município), o desinteresse e as questões financeiras por parte dos proprietários.

Por último, o município do Seixal menciona como entraves apenas questões com os proprietários, tanto a precariedade financeira, como o desinteresse dos mesmos, referindo adicionalmente que existe, em certas situações, um “braço de ferro” entre os proprietários e o município em termos de desenho urbano, o que cria entraves ao normal caminho do processo de reconversão.

Sumariamente, os municípios que têm preferência no modo de reconversão por iniciativa dos interessados sofrem de mais entraves, em exceção do Seixal, no entanto,

todos aparentam ter problemas na relação com os proprietários, tanto por falta de vontade de reconversão, como pela questão financeira dos proprietários, o que impossibilita a agilização do processo de reconversão.

No que toca à existência de clandestinos que não entrem nos critérios da Lei nº 91/95 e que consequentemente não possam ser delimitados como AUGI, apenas Vila Franca de Xira conseguiu, até ao momento, resolver esta situação, afirmando que, no seu território não existem clandestinos não delimitados como AUGI. Em Almada, existem áreas de génese ilegal denominadas como núcleos de lotes destacados, conceito criado pela Câmara Municipal de Almada para clandestinos sem possibilidade de integrar os critérios de AUGI, e consequentemente fora do âmbito da Lei nº 91/95. No município de Loures, tal como em Almada, existem áreas de génese ilegal sem condições para serem reconvertidas ao abrigo da Lei das AUGI, sobretudo por serem territórios suscetíveis a instabilidade de vertentes, ameaçados por cheias ou áreas afetadas a Reserva Ecológica Nacional (REN) e/ou a Reserva Agrícola Nacional (RAN). No município do Seixal, como nos municípios mencionados anteriormente, também existem áreas de génese ilegal sem condições de serem delimitadas, devido à classificação dos usos do solo ou a terem sido feitos parcelamentos ilegais posteriores ao decreto-lei 400/84, tendo sido recentemente adaptados com a revisão do Plano Diretor Municipal, em 2015.

Em seguimento, os municípios entrevistados referem a sua opinião acerca da lei nº 91/95, por não incluir todos os territórios de génese ilegal, ter (ou não) alcançado o seu propósito e quais são as principais medidas para chegarem a esses territórios. Neste caso, Vila Franca de Xira, por não existir nenhum território clandestino que não tenha sido delimitado, isto devido a sua maneira de reconversão por Unidades Operativas de Gestão, sente que a Lei nº 91/95 alcançou os seus objetivos; contudo, salienta que existe por parte da Câmara Municipal, um “facilitismo” na questão das cedências, o que faz com que os proprietários das parcelas tenham mais interesse na reconversão dos seus espaços. Em consonância com a opinião de Vila Franca de Xira, Almada e Loures reiteram que a Lei nº 91/95 alcançou os seus objetivos por ajudar a reconversão de inúmeros processos que aparentavam estar parados por questões burocráticas. No entanto, Almada sugere que é necessário efetuar alguns ajustes na Lei de forma a adaptar-se à realidade vivida atualmente, e a resolver os problemas ainda existentes e aponta como

um pró o facto da Lei ser simples e facilmente interpretada, e como um contra, o facto do financiamento através do fundo municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística não estar a funcionar da forma como está descrito na Lei, o que provoca algum desequilíbrio nas contas do município, caso queiram acelerar os processos de reconversão. Para Loures, como as áreas que não estão ao abrigo da Lei são áreas afetadas por condicionantes associadas a riscos para pessoas e bens, e como tal consideradas insuscetíveis de reconversão urbanística, a Câmara Municipal tem como prioridade uma política de realojamento, sendo necessário, neste caso, financiamento estatal, devido à falta de condições financeiras do município para, por si só, suportar esta operação.

Para o município do Seixal, a Lei nº 91/95 alcançou o objetivo pretendido, por ser simples e clara; no entanto, refere como principal medida para alcançar os restantes clandestinos, uma intervenção mais clara por parte do município, reiterando, contudo, que o município não tem meios técnicos para assegurar uma reconversão mais rápida de todos os clandestinos.

No que toca à forma como Almada e Vila Franca de Xira encaram as situações insuscetíveis de reconversão, Almada refere que a aprovação do novo regulamento do município para as AUGI pode provocar novos resultados; contudo, aponta que estas áreas apenas podem ser resolvidas com uma revisão do Plano Diretor Municipal e através de iniciativa municipal. No entanto, a Câmara Municipal de Almada, por opção política, tem como prioridade o modo de reconversão por iniciativa dos interessados, o que aparentemente cria um impasse na solução para as populações que vivem em áreas insuscetíveis de reconversão. Para Vila Franca de Xira, que regista apenas uma área crítica de reconversão, o município apresentou uma proposta à CCDR para a desafetação da condicionante RAN, proposta que a CCDR rejeitou, fazendo com que, atualmente, o processo das Terras Compridas (Área Crítica de Reconversão) não avance. Para o município do Seixal, apenas foi mencionado que o processo do Pinhal das Palmeiras (único caso irreconvertível) continuará parado, apesar de a servidão administrativa já ter sido diminuída.

Em termos de articulação entre o município e a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional, as opiniões diferem muito. Loures procura maior apoio por

parte da CCDR sobretudo quando o modo de reconversão é por iniciativa municipal, pretendendo que a CCDR dê maior margem de manobra no sentido de ser o município a lançar as bases e as regras para a reconversão, tal como maior liberdade para propor o desenho urbano. A autarquia de Vila Franca de Xira refere que a sua relação com a comissão de proprietários é boa, no entanto, a relação entre a CCDR e a comissão de proprietários não é a ideal, sendo que, aparentemente a CCDR não partilha da mesma visão que o município de Vila Franca de Xira, de uma maior proximidade com os proprietários. Com isto, a autarquia sugere que a CCDR tenha um papel mais ativo na relação com os proprietários e que fique a conhecer melhor a realidade das AUGI no concelho. Por último, a relação entre a autarquia e a CCDR tem vindo a melhorar ao cumprimento dos prazos dos pareceres, isto por atualmente ser feito por um portal eletrónico, e por outro lado, por os próprios pareceres serem mais elaborados, apresentando o porquê de aceitar ou de se rejeitar.

Em relação ao município do Seixal, existe pouca comunicação com a CCDR, aparentemente por divergência entre os dois atores, e devido a isso, não existe qualquer sugestão dada por parte da autarquia.

Na parte final do questionário, todos os municípios sugeriram o que sentem que são as suas inovações para a resolução de alguns impasses. Em Almada, a principal contribuição que a autarquia sente que pode dar é a gestão dos núcleos dos lotes destacados enquanto processo de reconversão, algo que, aparentemente, os restantes municípios da área metropolitana de Lisboa não utilizam como forma de resolver os problemas das áreas de génese ilegal que não conseguem cobertura na Lei nº 91/95. Vila Franca de Xira, por outro lado, sugere que os restantes municípios tenham mais envolvimento com as populações residentes nas AUGI e que priorizem o modo de reconversão por iniciativa do município, de forma a agilizar os processos. Por fim, tanto Almada como Loures compartilham a mesma sugestão de que a redução das taxas e o seu regulamento contribuiu para resolver alguns impasses. Para o Seixal, mais que redução de taxas e de cedências, as AUGI devem respeitar os mesmos parâmetros urbanísticos que as restantes áreas urbanas do município, assegurando que a qualidade de vida nesses locais seja semelhante comparativamente as restantes áreas urbanas.

As tabelas abaixo revelam, em síntese, os resultados das entrevistas.

Tabela 4 - Tabela síntese das entrevistas realizadas

<b>Município</b>	<b>Gabinete especializado</b>	<b>Delimitação das AUGI</b>	<b>Modo de reconversão</b>	<b>Alterações legislativas para resolver as situações de impasse</b>	<b>Principais entraves para a não reconversão das AUGI</b>	<b>Existência de áreas de génese ilegal sem possibilidade de serem delimitadas</b>
<b>Almada</b>	Não tem	Carta de delimitação das AUGI de 1996	Iniciativa dos proprietários	Revisão do PDM	Todos; condicionantes paisagísticas	Núcleos de lotes destacados
<b>Seixal</b>	Não tem	Delimitação segundo os critérios da Lei	Iniciativa dos proprietários	Maior vontade dos proprietários; maior operacionalização do município	Desinteresse e questões financeiras dos proprietários; Desenho Urbano	Existem, devido aos critérios da Lei 91/95
<b>Vila Franca de Xira</b>	Não tem	Delimitação segundo os critérios da Lei	Iniciativa do município	Alteração da vontade dos proprietários em legalizar	Custos de reconversão, Desinteresse e questões financeiras dos proprietários	Não existe
<b>Loures</b>	Existe	Delimitação segundo os critérios da Lei	Iniciativa dos proprietários	Revisão do PDM	Todos; falta de um manual de boas práticas para AUGI idênticas	Existem, localizados em zonas de REN e RAN

Tabela 5 - Tabela síntese das entrevistas realizadas (continuação)

<b>Município</b>	<b>Lei 91/95 alcançou os seus objetivos</b>	<b>De que forma é possível a reconversão das AUGI irreconvertíveis</b>	<b>Relação entre CM/CCDR e Comissão de Moradores</b>	<b>Contributos inovadores para os municípios que enfrentam o mesmo problema</b>
<b>Almada</b>	Alcançou os seus objetivos	Apenas podem ser resolvidas com revisão do PDM e por iniciativa do município	Relação tem vindo a melhorar devido ao cumprimento dos prazos por parte da CCDR e pelos seus pareceres elaborados	Gestão dos lotes destacados enquanto processo de reconversão; Redução de taxas.
<b>Seixal</b>	Alcançou os seus objetivos	Processo ficará parado apesar de servidão administrativa ter sido diminuída	Não existe qualquer sugestão por divergências entre os dois atores	Respeito pelos mesmos parâmetros urbanísticos que as restantes áreas urbanas, assegurando a mesma qualidade de vida.
<b>Vila Franca de Xira</b>	Alcançou os seus objetivos	Proposta à CCDR de desafetação da condicionante RAN.	Maior papel ativo por parte da CCDR na relação com os proprietários e da realidade das AUGI no seu território	Envolvimento dos municípios com as populações residentes nas AUGI e uma maior priorização da reconversão por iniciativa municipal
<b>Loures</b>	Alcançou os seus objetivos	Políticas de relocalização	Procura maior apoio por parte da CCDR; Maior margem de manobra no lançamento das bases e regras de reconversão e de propor o desenho urbano	Redução de taxas; Regulamento Municipal

## 7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

---

Com esta dissertação, pretendeu-se conhecer o fenómeno dos assentamentos ilegais e das AUGI na Área Metropolitana de Lisboa, tanto a sua vertente histórica, de como se formaram estes clandestinos e de como a Lei nº 91/95 ajudou as autarquias a estancar o crescimento das Áreas Urbanas de Génese Ilegal e consequentemente também deu bases legais para agilizar os processos de reconversão.

As AUGI não se encontram, atualmente, no mesmo ponto de situação que se encontravam, aquando da promulgação da Lei nº 91/95. No entanto, passados 23 anos, ainda existem inúmeras áreas urbanas de génese ilegal com processos em andamento, parados ou abandonados por desinteresse dos proprietários ou assentamentos ilegais que a Lei nº 91/95 não alberga por não cumprirem os critérios necessários para a sua delimitação.

Durante a realização desta dissertação, foram encontrados diversos entraves, nomeadamente ao nível da falta de informação atualizada acerca deste fenómeno, o que cria pouca transparência, dificultando assim, tanto o autor no processo da formação da dissertação, como a população geral na falta de perceção que tem do seu município em relação a este fenómeno das AUGI, algo que em certos municípios da AML ainda é bastante presente. Fica como sugestão para o futuro a disponibilização dos dados acerca das áreas consideradas clandestinas, tanto áreas urbanas de génese ilegal, como áreas de génese ilegal sem a delimitação de AUGI em uma base de dados nacional, de forma a que todos os cidadãos tenham acesso, caso queiram se manter informados acerca de um problema que já atravessa várias décadas.

Em relação às entrevistas realizadas, existem vários elementos que se podem analisar e discutir, nomeadamente no que se refere a critérios de delimitação das AUGI, a preferência por um modo de reconversão, a relação com os restantes atores intervenientes ao processo de reconversão, quais são os entraves no processo de reconversão e quais poderão ser as soluções para acabar com estes impasses e, por último, quais são as suas visões acerca dos casos considerados críticos ou irresolúveis.



Em termos de critérios de delimitação das AUGI, os municípios, à exceção de Almada cuja delimitação das suas AUGI tem como base a carta de delimitação de 1996 da Câmara Municipal de Almada, delimitam as áreas de génese ilegal através dos critérios expostos na Lei nº 91/95. No entanto, não fica claro o porquê de, mesmo aplicando o conceito e os critérios descritos na Lei, existir tanta variabilidade na dimensão da delimitação das AUGI de um determinado município. A conclusão mais provável para esta variabilidade está na ordem da dimensão das propriedades originais, o número de proprietários envolvidos ou a modalidade do processo de reconversão. Dando o exemplo de Vila Franca de Xira, que através de Unidades Operativas de Gestão delimita e reconverte AUGI de dimensões consideráveis enquanto o município do Seixal, apesar de, através do instrumento mencionado, ter AUGI delimitadas de grandes dimensões, também apresenta AUGI com dimensões consideradas reduzidas, em alguns casos contíguas. Isto mostra que não existe um critério em termos de tamanho para a delimitação de AUGI.

Conclui-se também que as Câmaras Municipais estudadas preferem não recorrer aos Planos de Pormenor de reconversão, por serem processos morosos, com maior complexidade técnica e de conteúdo material em comparação aos projetos de loteamento. Por outro lado, aqueles requerem o acompanhamento por parte da CCDDR-LVT que, para alguns municípios, aparenta não ter a melhor relação, o que faz com que se abstenham de realizar reconversões através de Planos de Pormenor.

É também de salientar que os municípios não sentem necessidade em alterar a Lei nº 91/95, que consideram simples e clara, capaz de resolver as situações de impasse a nível burocrático. Contudo, reiteram que é necessária uma maior vontade por parte dos proprietários das parcelas inseridas em AUGI e que, caso seja acionado, o fundo municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística é de difícil operacionalização, algo que os municípios, exceto o Seixal, que nunca acionou o fundo, expressam que não funciona da maneira que está descrita na Lei de Bases Gerais da Política Pública dos solos do ordenamento do território e urbanismo (Lei nº 31/2014, de 30 de Maio).

Em relação aos entraves para a reconversão dos processos existentes, tal como foi mencionado no capítulo anterior, os municípios que privilegiam o modelo de reconversão por iniciativa dos proprietários tendem a ter mais obstáculos no processo

de reconversão, devido a desinteresse e a precariedade financeira dos proprietários. Para solucionar estes impedimentos, é necessário maior proatividade por parte da Câmara Municipal no contato com os proprietários (tendo também sido uma das contribuições dadas na entrevista feita na Câmara Municipal de Vila Franca de Xira) através de gabinetes especializados no terreno, que as Câmaras Municipais mostrem aos proprietários que ao legalizar as suas propriedades têm muitos mais benefícios do que se continuarem sem qualquer licenciamento, visto que, em situações onde a AUGI já está infraestruturada, a população local pode eventualmente tender a não querer legalizar visto que já tem as condições de habitabilidade necessárias para residir no local. Para resolver algumas situações de impasse, poderá ser necessário também que a própria Câmara Municipal reconverta a área através de iniciativa municipal, contudo, de forma a que as autarquias não fiquem endividadas devido aos custos de reconversão elevados, seria necessário que a administração central comparticipasse, mediante critérios estabelecidos *a priori*.

Em relação aos casos considerados críticos ou insolúveis, é necessário observar estes casos com uma particular atenção, visto que são casos onde os assentamentos ilegais estão localizados em zonas de vulnerabilidade ou sob condicionantes do uso do solo. Nestes casos onde aparenta não existir solução, a sugestão dada vai ao encontro de uma política de realocização em casos onde os assentamentos estão localizados em zonas de vulnerabilidade como em zonas de instabilidade de vertentes ou em leitos de cheia, visto que a permanência no local põe em perigo estas populações. Nos casos onde está sob condicionantes do solo, como a REN, RAN e servidões administrativas, o município tem a hipótese de criar a exceção de excluir as áreas de génese ilegal do perímetro das condicionantes, no sentido de agilizar os processos já existentes, ou então, novamente realociza estas populações para outras áreas. No entanto, as políticas de realocização não são bem vistas pelas populações locais, que já criaram um sentimento de “bairro” no local onde residem. A situação das AUGI que aparentam não ter solução é um caso complexo que a Lei nº 91/95 menciona, verificando-se que as Câmaras Municipais que albergam casos destes sentem que ainda não existe uma solução à vista. Em relação aos casos estudados, menciona-se o caso de Almada, que privilegia o modo de reconversão por iniciativa dos interessados, no entanto, através da entrevista feita, os casos que

aparentam não ter solução, apenas poderão ser resolvidos através do modelo de reconversão por iniciativa municipal, o que cria uma divergência de ordem política. É, portanto, necessário clarificar casos destes, de modo a que seja possível agilizar procedimentos, criando melhores condições de habitabilidade as populações residentes.

Estando também preocupada com os casos sem aparente solução, a nova Lei de Bases da Habitação, recentemente aprovada, tem uma forte componente relacionada com as AUGI, mostrando que o poder estatal continua a considerar necessário criar mecanismos para que o poder local utilize nos processos de reconversão das suas AUGI. Para os casos irresolúveis, a Lei de Bases da Habitação refere que são necessárias medidas extraordinárias e temporárias para proporcionar uma melhor qualidade de vida às populações residentes nesses locais.

Por fim, após 23 anos da promulgação da Lei nº 91/95, o poder local ainda tem um longo trabalho pela frente, sobretudo pelos entraves existentes, dado a conjuntura económica, entre outros, que faz com que os processos de reconversão sejam atrasados. Contudo, espera-se que a nova Lei de Bases da Habitação venha dar novas ferramentas para que sejam criadas condições para continuar os processos já existentes e dar início a processos ainda por começar.

## 8. BIBLIOGRAFIA DE REFERÊNCIA

---

Araújo, L., Pardal, A. (2015). AUGI no Concelho do Barreiro “o processo de reconversão”. Seminário AUGI’s e Construção Ilegal. Loures: CCDR LVT. Obtido de <http://www.ccdr-lvt.pt/pt/seminario-augis-e-construcao-ilegal-|-28-de-maio-|-apresentacoes-disponiveis/8592.htm> Acedido em 8/04/2019.

Baptista, Carla. (2017). Áreas Urbanas de génese Ilegal (In)sustentáveis em Áreas Protegidas. Um Caso na Paisagem protegida da Arriba Fóssil da Costa de Caparica. Tese de Mestrado em Urbanismo Sustentável e Ordenamento do Território. Faculdade de Ciências e Tecnologia – Universidade Nova de Lisboa. Almada, pp 152.

Baptista, Carla. (2018). Áreas Urbanas de Génese Ilegal (in)sustentáveis em áreas protegidas, um caso na paisagem protegida da arriba fóssil da Costa da Caparica. Ata da 25ª conferência da APDR, 5-6 julho. Associação Portuguesa para o Desenvolvimento Regional. pp. 219-225.

Bica, Diana (2017). A Eternização das Áreas Urbanas de Génese Ilegal – Aprender com o insucesso: o caso da AUGI 14-I Penalva Norte. Dissertação de Mestrado em Urbanismo e Ordenamento do Território. Instituto Superior Técnico.

Blos, Dorotea. (1999). Los Poligonos de Vivienda Social: Perspectivas hacia su recuperación en España, Francia y Brasil. Tese de Doutoramento, Universitat Politècnica de Catalunya.

Calor, Inês. (2017). A ilegalidade urbanística e o sistema de planeamento territorial. Perspetiva comparada sobre políticas e práticas de controlo urbanístico de obras particulares. Dissertação de Doutoramento em Geografia e Planeamento Territorial. Faculdade de Ciências Sociais e Humanas da Universidade Nova de Lisboa.

Câmara Municipal de Cascais. (2015). “Enquadramento de Reconversão das AUGI na Estratégia de Sustentabilidade de Cascais”. Seminário AUGI’s e Construção Ilegal. Loures: CCDR LVT. Obtido de <http://www.ccdr-lvt.pt/pt/seminario-augis-e-construcao->

ilegal-%7C-28-de-maio-%7C-apresentacoes-disponiveis/8592.htm      Acedido      em 8/04/2019.

Câmara Municipal de Loures. (2015). Áreas Insuscetíveis de Reconversão Urbanística “Opções; Prioridades; Estratégias e Populações em Áreas de Risco. Que soluções?”. Seminário AUGI’s e Construção Ilegal. Loures: CCDR LVT. Obtido de <http://www.ccdr-lvt.pt/pt/seminario-augis-e-construcao-ilegal-|-28-de-maio-|-apresentacoes-disponiveis/8592.htm> Acedido em 8/04/2019.

Câmara Municipal de Odivelas. (2015). “Reconversão Urbanística versus Requalificação do Território”. Seminário AUGI’s e Construção Ilegal. Loures. CCDR LVT. Obtido de <http://www.ccdr-lvt.pt/pt/seminario-augis-e-construcao-ilegal-%7C-28-de-maio-%7C-apresentacoes-disponiveis/8592.htm> Acedido em 8/04/2019.

Câmara Municipal de Palmela. (2015). “A experiência das AUGI’s e dos Clandestinos em Palmela – Uma proposta de remodelação legal e regulamentar”. Seminário AUGI e Construção Ilegal. Loures: CCDR LVT. Obtido de <http://www.ccdr-lvt.pt/pt/seminario-augis-e-construcao-ilegal-|-28-de-maio-|-apresentacoes-disponiveis/8592.htm> Acedido em 8/04/2019.

Câmara Municipal de Sesimbra. (2015). “Lei AUGI – Processos de Reconversão”. Seminário AUGI’s e Construção Ilegal. Loures. CCDR LVT. Obtido de <http://www.ccdr-lvt.pt/pt/seminario-augis-e-construcao-ilegal-%7C-28-de-maio-%7C-apresentacoes-disponiveis/8592.htm> Acedido em 8/04/2019.

Câmara Municipal de Sintra. (2015). “Cem AUGI, Sem AUGI – Da Realidade á Utopia” – Sintra. Seminário AUGI’s e Construção Ilegal. Loures: CCDR LVT. Obtido de <http://www.ccdr-lvt.pt/pt/seminario-augis-e-construcao-ilegal-|-28-de-maio-|-apresentacoes-disponiveis/8592.htm> Acedido em 8/04/2019.

Chula, Pedro. (2014). Desenvolvimento Sustentável em Áreas Urbanas de Génese Ilegal. Dissertação de Doutoramento em Ambiente. Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade Nova de Lisboa

Costa, David (2008). As Áreas Urbanas de Génese Ilegal: Contributos para um modelo de avaliação de desempenho urbanístico. Dissertação de Mestrado em Engenharia Civil. Instituto Superior Técnico.

Departamento de Habitação e Reabilitação de Lisboa. (2015). “Áreas Urbanas de Génese Ilegal” – Gestão Global e Integrada. Em C.M. Oeiras (Ed.), Seminário AUGI’s e Construção Ilegal. Loures: CCDR LVT. Obtido de <http://www.ccdr-lvt.pt/pt/seminario-augis-e-construcao-ilegal-|-28-de-maio-|-apresentacoes-disponiveis/8592.htm> Acedido em 8/04/2019.

Divisão para a Reconversão das Áreas Urbanas de Génese Ilegal. (2017). Sobre a Caracterização das AUGI. Direção Municipal Urbanismo. Lisboa: Câmara Municipal de Lisboa.

Duncan, Jennifer. (2005). Causes of Inadequate Housing in Latin America and The Caribbean. Habitat for Humanity Latin America and the Caribbean.

Fernandes, Joana. (2015). O Bairro na Cidade – Génese de vida social de bairro nas Áreas Urbanas de Génese Ilegal. Dissertação de mestrado em Arquitetura. Faculdade de Arquitetura da Universidade de Lisboa.

Ferreira, Bruno. (2014). Plano Director da Região de Lisboa: o primeiro instrumento de planeamento territorial para a Área Metropolitana de Lisboa. In Arquiteturas do Mar, da Terra e do Ar. vol. II. 13-15 Outubro 2014. Lisboa: AEAULP, pp. 246-58. ISBN 978-150-2424-92-1

Gilbert, Alan. (1998). The Latin American City, London: Latin American Bureau Press.

Gonçalves, J., Alves, C., Nunes da Silva, F. (2010) “Do ilegal ao formal: percursos para a reconversão urbana das Áreas Urbanas de Génese Ilegal em Lisboa” in Bogus, L. et al. (Org.), Da Irregularidade Fundiária Urbana à Regularização: Análise Comparativa Portugal–Brasil, S. Paulo: EDUC, pp.161-192.

Gonçalves, Liliana. (2017). Reconversão das Áreas Urbanas de Génese Ilegal: a abordagem territorial do município de Oeiras. Dissertação de mestrado em Arquitetura. Faculdade de Arquitetura da Universidade de Lisboa.

Guevara, Nilva (2014). Informality and Formalization of Informal Settlements at the turn of the third Millennium: Practices and Challenges in Urban Planning. *Journal of Studies in Social Sciences*. Volume 9, pp. 247-299.

Henriques, Henrique (2016). Planeamento Urbano nas AUGI. Dissertação de Mestrado em Gestão do Território e Urbanismo, especialidade em Ordenamento do Território e Urbanismo. Instituto de Geografia e Ordenamento do Território da Universidade de Lisboa.

Leontidou, Lila. (2010). Urban Social Movements in “Weak” Civil Societies: The Right to the City and Cosmopolitan Activism in Southern Europe. *Urban Studies*, 47(6), 1179–1203. <http://doi.org/10.1177/0042098009360239>

Lobo, Manuel Costa (1987). O loteamento clandestino e a forma de o encarar numa prática correcta de planeamento urbanístico. *Encontros sobre Construção Clandestina*. Vol I. DGOT, Ministério do Planeamento e da Administração do Território, Lisboa.

Lobo, Manuel Costa (1999). Patologias e ilegalidades. In: *Planeamento Regional e Urbano*. Lisboa: Universidade Aberta, pp 115-123.

Lobo, Manuel Costa (2001). Reconversão de áreas clandestinas e degradadas. In: *Administração Urbanística – evolução legal e a sua prática*. Lisboa: IST Press, pp 46-54.

Malheiros, Jorge da Silva Macaísta. (2009). Bairros clandestinos, migrações e mobilidades – Reflexões breves e levantar de questões. In *Actas da Conferência. Projetos para legalização de um sonho*. Departamento de requalificação urbana. Cascais: Câmara Municipal de Cascais.

Marques da Costa, Eduarda. (2016). Atlas Digital da Área Metropolitana de Lisboa - “Capítulo Socio-Economia”. Instituto de Geografia e Ordenamento do Território da Universidade de Lisboa. Lisboa, pp 1-28.

Polyzos, Serafeim., & Minetos, Dionysios. (2013). Informal House in Greece: a multinomial logistic regression analysis at the regional level. *European Spatial Research and Policy*, 20(2), 57–85.

Potsiou, Chryssy. (2015). Formalizing the Informal - Challenges and Opportunities of Informal Settlements in South-East Europe. United Nations, International Federation of Surveyors, New York and Geneva.

Potsiou, Chryssy., Boulaka, Ifigenie. (2012). Informal Development in Greece: New Legislation for Formalization, the chances for legalization and the dead capital. FIG Working Week 2012. Italy: Rome.

Raposo, Isabel. (2011). Reconversão de territórios de génese ilegal na Grande Área Metropolitana de Lisboa, in Lúcia Bógus; Isabel Raposo; Suzana Pasternak (orgs.), Da irregularidade fundiária urbana à regularização: análise comparativa Portugal -Brasil. São Paulo: EDUC, editora da PUC -SP.

Raposo, Isabel., Valente, Ana. (2010). Diálogo social ou dever de reconversão? As Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI) na Área Metropolitana de Lisboa. Revista Critica de Ciências Sociais. Dezembro 2010. pp. 221-235.

Rodrigues, João. (2011). Bairro Cassapia – AUGI de Odivelas, Reabilitação e Projecto de Habitação. Dissertação de mestrado em Arquitetura. Faculdade de Arquitetura da Universidade de Lisboa.

Rodrigues, Paula. (2011). Procedimentos de legalização das habitações existentes em territórios de génese ilegal (TGI): Loures; Amadora; Oeiras e Cascais. Dissertação de mestrado em Reabilitação da Arquitetura e núcleos Urbanos. Faculdade de Arquitetura da Universidade de Lisboa.

Silva, Paulo., Farrall, Helena. (2016). Lessons from informal settlements: a “peripheral” problem with self-organising solutions. Town Planning review. 2016. Liverpool University Press. pp. 298-319.

Silva, V., Branco, J., Angelino, D. (2018). Áreas urbanas de génese ilegal no concelho de Setúbal – constrangimentos e soluções nos processos de reconversão. Ata da 25ª conferência da APDR. Lisboa, 5-6 julho. Associação Portuguesa para o Desenvolvimento Regional. pp. 226-233.



United Nations. (2009). Self-Made Cities: In search of sustainable solutions for informal settlements in the United Nations Economic Commission for Europe region (2009). ENECE Information Service. Suíça.

## ANEXO 1 –AUGI NOS MUNICÍPIOS DA AML

Tabela A1. 1 - Lista de AUGI no município de Lisboa. Fonte: Câmara Municipal de Lisboa, 2017.

AUGI	Situação
Alto do Chapeleiro	Foi aprovada a proposta de critérios de alienação dos lotes, pela deliberação n.º 335/CM/2012. Esta deliberação define os valores de venda de cada lote e a quem serão vendidos os lotes do Alto do Chapeleiro. O loteamento de Iniciativa Municipal foi aprovado em 2013, pela Câmara Municipal, permitindo assim registar os lotes, regularizar escrituras e enquadrar a legalização das construções do bairro. Para esta AUGI, será emitida o Alvará de Loteamento em Breve.
Bairro dos Sete Céus	Foi aprovada a proposta de critérios de alienação dos lotes, a qual foi apresentada aos ocupantes em várias reuniões públicas. Foi aprovado o projeto de loteamento de Iniciativa Municipal em 2013, sendo que atualmente encontra-se em curso o licenciamento de obras particulares com os benefícios atribuídos no Regulamento Municipal para a Reconversão Urbanística das áreas Urbanas de Génese Ilegal.
Rua Particular à Az. dos Lameiros	Foi elaborado o Loteamento de Iniciativa Municipal, com o apoio da Administração Conjunta, tendo sido aprovado pela proposta 340/2016, de julho de 2016. Este processo encontra-se em composição da definição dos critérios para a elaboração de contrato de urbanização com a repartição dos encargos entre a Comissão de Administração Conjunta e a CML, para que posteriormente, seja emitida o Alvará de Loteamento.
Quinta da Mourisca	Foi aprovado em reunião de Câmara em 2013, uma estratégia de intervenção que consiste na delimitação de uma área de reabilitação urbana de Santa Clara, que integrará a composição do loteamento de reconversão como uma das componentes de um processo mais abrangente. Nesse seguimento, a operação de reabilitação urbana definirá a estratégia global para três áreas de génese Ilegal (Quinta da Torrinha, Quinta da Mourisca e Rua Particular à Az. da Cidade), o Núcleo Histórico da Ameixoeira e áreas programadas para equipamentos e infraestruturas. A Câmara Municipal de Lisboa estima que este documento apenas estará concluído no prazo de três anos.
Galinheiras	Foi aprovado o Modelo Urbano do Plano de Pormenor das Galinheiras, proposta nº689/2013, de 24 de julho, integrando opções de desenho urbano e vem dar resposta aos objetivos definidos nos termos de referência aprovados, bem como identifica as áreas sujeitas a loteamento, sendo estas: - Loteamento Rua Teresa Saldanha. Foi formalizada a Comissão de Administração Conjunta, em 2013. Está concluído o projeto de loteamento de iniciativa dos particulares, que se encontra em fase de apreciação, para posteriormente ser enviado para discussão pública. - Loteamento Quinta da Assunção. Foi formalizada a Comissão de Administração Conjunta em 2013. Tal como o Loteamento Rua Teresa Saldanha, está concluída o projeto de loteamento de iniciativa dos particulares, encontrando-se em fase de apreciação, para posterior envio para discussão pública. - Loteamento Rua do Eucalipto.

AUGI	Situação
	Foi formalizado a Comissão de administração conjunta em 2008. Neste caso ainda não foi entregue pelos particulares o projeto de loteamento de reconversão desta área.
Quinta do Olival/Casal dos Abrantes	<p>O processo de reconversão abrange duas AUGI, sendo que a área de intervenção do plano é de acerca de 13,1 hectares, sendo que o processo de reconversão é datado de 2009.</p> <p>Em 2013, foi aprovado o 1º Modelo Urbano do Plano de Pormenor da Quinta do Olival, permitindo assim a legalização de algumas construções existentes. Atendendo à simplificação do processo de reconversão, a Câmara Municipal de Lisboa considerou que a figura de Unidade de Execução é/foi benéfica e consensualizada por todos os intervenientes, através de operações de loteamento.</p> <p>O objetivo desta Unidade de Execução tem como objeto o desenho urbano base e as obras de urbanização para a Quinta do Olival e Casal dos Abrantes, e definição dos traços essenciais para a reconversão urbana da área delimitada, através da melhoria do espaço público, pela integração de diferentes usos e pela diversificação das tipologias de edificado habitacional e por fim, pela programação de alterações fundiárias que permitirá a articulação entre os dois núcleos habitacionais existentes nas AUGI.</p> <p>Em 2017, a Câmara Municipal de Lisboa aprovou o início do procedimento de delimitação da Unidade de Execução Quinta do Olival e Casal dos Abrantes.</p>
Quinta da Torrinha	<p>O processo de reconversão tem vindo a ser desenvolvido desde 2012, com o apoio da comissão da Administração Conjunta.</p> <p>Tal como a Quinta do Olival/Casal dos Abrantes, a estratégia global passa pela existência de uma Unidade de Execução, tendo como principal objetivo, a definição dos traços essenciais para a reconversão urbana da área delimitada, nomeadamente através da melhoria dos espaços públicos, diversificação da tipologias de edificado habitacional e por último, alterações fundiárias de forma a permitir a articulação viária e funcional entre os núcleos habitacionais da AUGI e destes com a sua envolvente.</p> <p>Em 2017, e tal como a Quinta do Olival/Casal de Abrantes, a Câmara Municipal de Lisboa aprovou o início do procedimento de delimitação da Unidade de Execução Quinta da Torrinha.</p>
Rua A e Rua B à Azinhaga Torre do Fato	<p>A unidade de execução da Azinhaga Torre do Fato foi aprovada em 2013, sendo que ficaram definidas as áreas para aplicação do artigo 9 do Regulamento Municipal para Reconversão Urbanística das áreas Urbanas de Génese Ilegal. Este artigo expõe sobretudo conteúdo acerca da legalização das construções existentes.</p> <p>No entanto, após avaliação do Cadastro Predial, a Câmara Municipal da Lisboa verificou que é necessário para a legalização das construções existentes, a formalização de duas propostas de loteamento, um para a Rua A e outra para a Rua B, sendo que, ainda se encontram em fase de elaboração.</p>
Rua Particular à Azinhaga da Cidade	De acordo com a Câmara Municipal, a AUGI da Rua Particular à Azinhaga da Cidade não é de reconversão viável, sendo que é previsto que estes terrenos sejam integrados nos terrenos necessários para a execução de um equipamento escolar.

Tabela A1. 2 - Lista de AUGI no município de Loures. Fonte: Câmara Municipal de Loures, 2016.

<b>Freguesia</b>	<b>Bairro</b>	<b>N.º Alvará</b>	<b>Delimitação</b>	<b>Situação</b>
Apelação	Areias Novo	Alvará N.º 6/2004		Alvará de licença de loteamento emitido
	Olival dos Frades	Alvará N.º 12/2002		Alvará de licença de loteamento emitido
	Quinta Nova	Alvará N.º 7/96		Alvará de licença de loteamento emitido
	Areias Velho		16/03/2016	Iniciativa dos Particulares
Bobadela	Bela Vista	Alvará N.º 4/00		Alvará de licença de loteamento emitido
	Covões	Alvará n.º 1/2015		Alvará de licença de loteamento emitido
	Figueira	Alvará N.º 4/2008		Alvará de licença de loteamento emitido
Camarate	Quinta de Marvila	Alvará N.º 9/2009		Alvará de licença de loteamento emitido
	Quinta da São João das Areias	Alvará N.º 8/2009		Alvará de licença de loteamento emitido
	Angola		16/03/2016	Iniciativa dos Particulares
	Azouguete		16/03/2016	Iniciativa dos Particulares
	Boavista		16/03/2016	Iniciativa dos Particulares
	Bogalheira		16/03/2016	Iniciativa dos Particulares
	Campo do Rio		16/03/2016	Iniciativa dos Particulares
	Fetais de Baixo		16/03/2016	Iniciativa dos Particulares
	Fonte da Pipa		16/03/2016	Iniciativa dos Particulares
	Grilo		16/03/2016	Iniciativa dos Particulares
	Maria Júlia Carvalho		16/03/2016	Iniciativa dos Particulares
	Matos Pequenos		16/03/2016	Iniciativa dos Particulares
	Palmares		16/03/2016	Iniciativa dos Particulares
	Quinta da Várzea		16/03/2016	Iniciativa dos Particulares
	Quinta de Santa Rosa		16/03/2016	Iniciativa dos Particulares

<b>Freguesia</b>	<b>Bairro</b>	<b>N.º Alvará</b>	<b>Delimitação</b>	<b>Situação</b>
	Quinta do Arroz		16/03/2016	Iniciativa dos Particulares
	Quinta do Paraíso		16/03/2016	Iniciativa dos Particulares
	Santiago		16/03/2016	Iniciativa dos Particulares
	São José		16/03/2016	Iniciativa dos Particulares
	São Pedro		16/03/2016	Iniciativa dos Particulares
	Sousas		16/03/2016	Iniciativa dos Particulares
	Zona Antiga de Fetais		16/03/2016	Iniciativa dos Particulares
Fanhões	Batalha		16/03/2016	Iniciativa dos Particulares
	Funcheiras		16/03/2016	Iniciativa dos Particulares
Frielas	Lameiras	Alvará N.º 1/2013		Alvará de licença de loteamento emitido
	Casal das Queimadas		16/03/2016	Iniciativa dos Particulares
	Casalinho da Fonte		16/03/2016	Iniciativa dos Particulares
	Lameiras 2		16/03/2016	Iniciativa dos Particulares
	Quinta da Bela Vista		16/03/2016	Iniciativa dos Particulares
Loures	Milharada	Alvará N.º 4/2002		Alvará de licença de loteamento emitido
	Murteira Sul	Alvará N.º 2003		Alvará de licença de loteamento emitido
	Quinta da Peça	Alvará N.º 2009		Alvará de licença de loteamento emitido
	Santa Maria/Quinta das Terras	Alvará N.º 3/2002		Alvará de licença de loteamento emitido
	Vitória	Alvará N.º 14/99		Alvará de licença de loteamento emitido
	Almarjão		16/03/2016	Iniciativa dos Particulares
	Almoínhas		16/03/2016	Iniciativa dos Particulares
	Antas/Montemor		16/03/2016	Iniciativa dos Particulares
	Barros ou Redondo/Montemor		16/03/2016	Iniciativa dos Particulares
	Boa Vista/Montemor		16/03/2016	Iniciativa dos Particulares
	Boavista à Murteira		16/03/2016	Iniciativa dos Particulares

<b>Freguesia</b>	<b>Bairro</b>	<b>N.º Alvará</b>	<b>Delimitação</b>	<b>Situação</b>
Loures	Casal das Pipas/Murteira		16/03/2016	Iniciativa dos Particulares
	Casal de Panhais		16/03/2016	Iniciativa dos Particulares
	Casal dos Migarrinhos		16/03/2016	Iniciativa dos Particulares
Loures	Casal dos Pomares/Portela das Maunças		16/03/2016	Iniciativa dos Particulares
	Contador		16/03/2016	Iniciativa dos Particulares
	Courelas/Montemor		16/03/2016	Iniciativa dos Particulares
	Funcheiras/Montemor		16/03/2016	Iniciativa dos Particulares
	Funchaleiras 2		16/03/2016	Iniciativa dos Particulares
	Lugar da Carriche		16/03/2016	Iniciativa dos Particulares
	Novo Cerieiro/Penedo/Montemor		16/03/2016	Iniciativa dos Particulares
	Novo Palhais		16/03/2016	Iniciativa dos Particulares
	Novo Tojalinho		16/03/2016	Iniciativa dos Particulares
	Quinta da Bola/Tojalinho		06/07/2016	Iniciativa dos Particulares
	Quinta das Oliveiras		16/03/2016	Iniciativa dos Particulares
	Quinta do Pomar do Cego		16/03/2016	Iniciativa dos Particulares
	Santo António/Quinta das Terras		16/03/2016	Iniciativa dos Particulares
	Serra Chã		16/03/2016	Iniciativa dos Particulares
Lousa	Freixeira		16/03/2016	Iniciativa dos Particulares
	Tocadelos		16/03/2016	Iniciativa dos Particulares
Sacavém	Quinta de São João das Areias 1		16/03/2016	Iniciativa dos Particulares
	Quinta de São João das Areias 2		16/03/2016	Iniciativa dos Particulares
Santa Iria da Azóia	Alto das Eiras	Alvará N.º16/2003		Alvará de licença de loteamento emitido
	Alto de São Lourenço	Alvará N.º7/2004		Alvará de licença de loteamento emitido
	Alto do Convento	Alvará N.º3/2008		Alvará de licença de loteamento emitido

<b>Freguesia</b>	<b>Bairro</b>	<b>N.º Alvará</b>	<b>Delimitação</b>	<b>Situação</b>
Santa Iria da Azóia	Areola	Alvará N.º3/2010		Alvará de licença de loteamento emitido
	Barreiro	Alvará N.º 11/2000		Alvará de licença de loteamento emitido
	Cativo	Alvará N.º 1/2005		Alvará de licença de loteamento emitido
	Courelas	Alvará N.º 1/2016		Alvará de licença de loteamento emitido
	Duas Portas	Alvará N.º5/2001		Alvará de licença de loteamento emitido
	Fontainhas/Via Rara	Alvará N.º 11/2003		Alvará de licença de loteamento emitido
	Fontainhas de Baixo	Alvará N.º 9/2002		Alvará de licença de loteamento emitido
	Forninhos	Alvará N.º6/2005		Alvará de licença de loteamento emitido
	Funchal	Alvará N.º 6/2008		Alvará de licença de loteamento emitido
	Monjões	Alvará N.º 3/2012		Alvará de licença de loteamento emitido
	Portela de Azóia – UGT 14	Alvará N.º2/2013		Alvará de licença de loteamento emitido
	Primavera	Alvará N.º 2/2002		Alvará de licença de loteamento emitido
	Salvação	Alvará N.º 4/2004		Alvará de licença de loteamento emitido
	Tróia	Alvará N.º1/2002		Alvará de licença de loteamento emitido
	Alta do Mealheiro		16/03/2016	Iniciativa dos Particulares
	Terra dos Frades		16/03/2016	Iniciativa dos Particulares
	Cachoeiras de Cima		16/03/2016	Iniciativa dos Particulares
	Estacal Novo		16/03/2016	Iniciativa dos Particulares
	Portela de Azóia – UGT 01		16/03/2016	Iniciativa Municipal
	Portela de Azóia – UGT 02		16/03/2016	Iniciativa Municipal
	Portela de Azóia – UGT 03		16/03/2016	Iniciativa Municipal
	Portela de Azóia – UGT 04		16/03/2016	Iniciativa Municipal
	Portela de Azóia – UGT 05		16/03/2016	Iniciativa Municipal
	Portela de Azóia – UGT 06		16/03/2016	Iniciativa Municipal
	Portela de Azóia – UGT 07		16/03/2016	Iniciativa Municipal

<b>Freguesia</b>	<b>Bairro</b>	<b>N.º Alvará</b>	<b>Delimitação</b>	<b>Situação</b>
Santa Iria da Azóia	Portela de Azóia – UGT 08		16/03/2016	Iniciativa Municipal
	Portela de Azóia – UGT 09		16/03/2016	Iniciativa Municipal
	Portela de Azóia – UGT 10		16/03/2016	Iniciativa Municipal
	Portela de Azóia – UGT 11		16/03/2016	Iniciativa Municipal
	Portela de Azóia – UGT 12		16/03/2016	Iniciativa Municipal
	Portela de Azóia – UGT 13		16/03/2016	Iniciativa Municipal
	Portela de Azóia – UGT 14		16/03/2016	Iniciativa Municipal
	Portela de Azóia – UGT 15		16/03/2016	Iniciativa Municipal
	Portela de Azóia – UGT 16		16/03/2016	Iniciativa Municipal
	Portela de Azóia – UGT 17		16/03/2016	Iniciativa Municipal
	Portela de Azóia – UGT 18		16/03/2016	Iniciativa Municipal
Santo Antão do Tojal	Chã		16/03/2016	Iniciativa dos Particulares
	Juncal			Iniciativa dos Particulares
	Loios		16/03/2016	Iniciativa dos Particulares
	Lugar do Campo da Bola		16/03/2016	Iniciativa dos Particulares
	Malhapão		16/03/2016	Iniciativa dos Particulares
	Mato Antão		16/03/2016	Iniciativa dos Particulares
	Moinho do Cantíguas		16/03/2016	Iniciativa dos Particulares
	Novo Casal da Serra		16/03/2016	Iniciativa dos Particulares
	Quinta da Ribeirinha		16/03/2016	Iniciativa dos Particulares
	Zambujeiro		16/03/2016	
Santo António dos Cavaleiros	Casal da Paradela	Alvará N.º 16/1998		Alvará de licença de loteamento emitido
São João da Talha	Alto da Casa Branca	Alvará N.º 6/2001		Alvará de licença de loteamento emitido
	Arneiros	Alvará N.º 1/2009		Alvará de licença de loteamento emitido
	Belo Horizonte	Alvará N.º 15/2003		Alvará de licença de loteamento emitido



<b>Freguesia</b>	<b>Bairro</b>	<b>N.º Alvará</b>	<b>Delimitação</b>	<b>Situação</b>
São João da Talha	Castelhana	Alvará N.º 1/2014		Alvará de licença de loteamento emitido
	Esperança 2	Alvará N.º 2/2011		Alvará de licença de loteamento emitido
	Maroitas e Cachoeiras	Alvará N.º 7/2009		Alvará de licença de loteamento emitido
	Maroitas Norte	Alvará N.º2/2005		Alvará de licença de loteamento emitido
	Moinhos Velhos	Alvará N.º 9/2000		Alvará de licença de loteamento emitido
	Operário – Fase B	Alvará N.º7/1997		Alvará de licença de loteamento emitido
	Palmeiras	Alvará N.º 15/1999		Alvará de licença de loteamento emitido
	Quinta de São Lourenço	Alvará N.º 6/2006		Alvará de licença de loteamento emitido
	São Vicente	Alvará N.º 4/2001		Alvará de licença de loteamento emitido
	Serro Picão	Alvará N.º 9/1998		Alvará de licença de loteamento emitido
	Soltejo	Alvará N.º10/2000		Alvará de licença de loteamento emitido
	Vinha Grande	Alvará N.º 3/2001		Alvará de licença de loteamento emitido
	Vista Alegre	Alvará N.º4/1997		Alvará de licença de loteamento emitido
São João da Talha	Fraternidade – C1		16/03/2016	Iniciativa Municipal
	Fraternidade – C2		16/03/2016	Iniciativa Municipal
	Fraternidade – C3		16/03/2016	Iniciativa Municipal
	Fraternidade – C4		16/03/2016	Iniciativa Municipal
	Fraternidade – C5		16/03/2016	Iniciativa Municipal
	Fraternidade – C6		16/03/2016	Iniciativa Municipal
	Fraternidade – C7		16/03/2016	Iniciativa Municipal
	Fraternidade – C8		16/03/2016	Iniciativa Municipal
	Alto dos Pinheiros		16/03/2016	Iniciativa dos Particulares
	Cacoheiras de Baixo		16/03/2016	Iniciativa dos Particulares
	Casa da Branca		16/03/2016	Iniciativa dos Particulares
	Cova da Igreja		16/03/2016	Iniciativa dos Particulares
	Fontes		16/03/2016	Iniciativa dos Particulares
	Mariana Gaita		16/03/2016	Iniciativa dos Particulares
	Pau da Brandeira		16/03/2016	Iniciativa dos Particulares

<b>Freguesia</b>	<b>Bairro</b>	<b>N.º Alvará</b>	<b>Delimitação</b>	<b>Situação</b>
	Troviscais		16/03/2016	Iniciativa dos Particulares
São Julião do Tojal	Alto da Carrasqueira	Alvará N.º 8/2004		Alvará de licença de loteamento emitido
	Courelas do Rego	Alvará N.º 7/2002		Alvará de licença de loteamento emitido
	Junqueira	Alvará N.º 4/2007		Alvará de licença de loteamento emitido
	Olival da Boca	Alvará N.º 6/2009		Alvará de licença de loteamento emitido
	Olival Queimado	Alvará N.º12/2003		Alvará de licença de loteamento emitido
	Rua da Esperança	Alvará N.º2/2007		Alvará de licença de loteamento emitido
	Tazim	Alvará N.º 10/2006		Alvará de licença de loteamento emitido
	Casal Novo		16/03/2016	Iniciativa dos Particulares
	Casteloilhas		16/03/2016	Iniciativa dos Particulares
	Olival dos Machios		16/03/2016	Iniciativa dos Particulares
	Presas			Iniciativa dos Particulares
	Quinta das Quatro Pereiras/Regueira das Bicas		16/03/2016	Iniciativa dos Particulares
Unhos	Casal dos Machados	Alvará N.º 7/2008		Alvará de licença de loteamento emitido
	Quinta da Calçada	N.º 3/2006		Alvará de licença de loteamento emitido
	Quinta do Miradouro	Alvará N.º 11/1999		Alvará de licença de loteamento emitido
	Cabeço da Agueira/Quinta do Belo			
	Coroas A		16/03/2016	Iniciativa dos Particulares
	Coroas B		16/03/2016	Iniciativa dos Particulares
	Martins do Vale		16/03/2016	Iniciativa dos Particulares
	Miradouro		16/03/2016	Iniciativa dos Particulares
	Miratejos e Queimadas		16/03/2016	Iniciativa dos Particulares
	Nossa Senhora da Nazaré		16/03/2016	Iniciativa dos Particulares
	Olival das Bairradas		16/03/2016	Iniciativa dos Particulares

<b>Freguesia</b>	<b>Bairro</b>	<b>N.º Alvará</b>	<b>Delimitação</b>	<b>Situação</b>
Unhos	Quinta da Fábrica, Vinha e Ataforneira		16/03/2016	Iniciativa dos Particulares
	Tentilhão		16/03/2016	Iniciativa dos Particulares
	Terras de Teresa		16/03/2016	Iniciativa dos Particulares
	Venceslau		16/03/2016	Iniciativa dos Particulares

Tabela A1. 3 - Lista de AUGI no município de Mafra. Fonte: Plano Diretor Municipal de Mafra, 2015.

<b>AUGI</b>	<b>Situação</b>
Santo Isidoro	Emissão do Alvará de Loteamento
Venda do Pinheiro	Emissão do Alvará de Loteamento
Milharado	Processo em Apreciação
Ericeira	Emissão do Alvará de Loteamento

Tabela A1. 4 - Lista de AUGI no município de Oeiras. Fonte: Gonçalves, 2017.

<b>AUGI</b>	<b>Dimensão da Unidade de Gestão Territorial (Hectares)</b>	<b>Parcelas com construção</b>	<b>Parcelas sem construção</b>	<b>Parcelas sem processo</b>	<b>Parcelas com processo iniciado</b>	<b>Parcela com licença de construção</b>	<b>Parcelas com licença de utilização</b>	<b>Ponto de Situação</b>
Bairro da Laje	48	212	4	140	32	10	26	Para o Bairro da Laje, foi criado em 1996, um programa orientador de requalificação e ordenamento que dividiu o bairro em 3 zonas. Na sua maioria os processos de iniciativa municipal encontram-se em aprovação e os projetos de loteamento em terreno privado encontram-se em estudos prévios.
Bairro do Casal da Choca	30	257	408	148	74	15	20	Devido às dimensões, o processo de reconversão do Bairro do Casal da Choca encontra-se em diferentes fases e modos de reconversão por ter sido delimitadas em subzonas.
Bairro de Leão	31	77	26	22	12	19	24	A reconversão conta com duas fases, sendo que estes processos estão em fases distintas e com modos diferentes de reconversão.
Bairro do Outeiro de Leceia	4,5	10	31	10	0	0	0	Conta com um projeto de loteamento de iniciativa privada concluído em 2001, encontrando-se, atualmente, na fase de emissão do alvará.
Bairro de Leceia	16,7	54	15	40	6	3	5	Foi elaborado um plano de Ordenamento e reconversão de Leceia, em 2015, contando com 6 fases. Este plano conta com diversos processos de reconversão distintos.
Bairro da Calçada do Moinho	19	36	27	24	12	0	0	Com a revisão do PDM, em 2015, foi possível iniciar um projeto de loteamento de iniciativa municipal, que se encontra em fase de estudo prévio

<b>AUGI</b>	<b>Dimensão da Unidade de Gestão Territorial (Hectares)</b>	<b>Parcelas com construção</b>	<b>Parcelas sem construção</b>	<b>Parcelas sem processo</b>	<b>Parcelas com processo iniciado</b>	<b>Parcela com licença de construção</b>	<b>Parcelas com licença de utilização</b>	<b>Ponto de Situação</b>
Bairro da Gandarela	12	38	14	0	4	17	17	Passou a ser suscetível de reconversão com a revisão do PDM em 2015. Tem projeto de loteamento de iniciativa municipal em fase de estudo prévio
Bairro da Pedreira Italiana*	28	168	16	93	23	28	24	Um dos primeiros bairros a iniciar o processo de reconversão por iniciativa municipal. A emissão do Alvará de loteamento foi conseguida em 1989, estando atualmente em revisão
Bairro do Marchante	10	8	40	8	0	0	0	Processo iniciou-se há 30 anos, sem nunca se ter conseguido chegar a um acordo. Atualmente está em curso um estudo orientador para a reconversão por iniciativa municipal

\*No caso do Bairro da Pedreira Italiana, já são considerados lotes por já terem o alvará de loteamento emitido.

Tabela A1. 5 - Lista de AUGI no município de Sintra. Fonte: Plano Diretor Municipal de Sintra, Volume I – Relatório, 2018. (Dados de 2017).

N.º	AUGI	Título de Reconversão	Freguesia
2	Bairro Novo do Condado	Dispõe	U.F. (União de Freguesias) de Almargem, Pêro Pinheiro e Montelavar
3	Alto das Falimas	Dispõe	U.F. de Almargem, Pêro Pinheiro e Montelavar
4	Funcheira	Não Dispõe	U.F. de Almargem, Pêro Pinheiro e Montelavar
5	Tomada	Dispõe	U.F. de Almargem, Pêro Pinheiro e Montelavar
7	Pedras Negras	Não Dispõe	U.F. de S. João das Lampas e Terrugem
14	Seixais	Dispõe	U.F. de S. João das Lampas e Terrugem
15	Seixais	Dispõe	U.F. de S. João das Lampas e Terrugem
16	Seixais	Não Dispõe	U.F. de S. João das Lampas e Terrugem
17	Almarginho	Dispõe	U.F. de S. João das Lampas e Terrugem
18	Bairro das Fontainhas	Dispõe	U.F. de S. João das Lampas e Terrugem
19	Bairro Novo dos Figueiredos	Dispõe	U.F. de S. João das Lampas e Terrugem
20	Bairro Ligeiro e Mosqueiro	Dispõe	U.F. de S. João das Lampas e Terrugem
21	Bairro Novo da Godigana	Dispõe	U.F. de S. João das Lampas e Terrugem
22	Bairro Novo da Vila Verde	Dispõe parcialmente	U.F. de S. João das Lampas e Terrugem
23	Rocada	Não Dispõe	U.F. de S. João das Lampas e Terrugem
24	Quarteiras de Oeste	Não Dispõe	U.F. de Almargem, Pêro Pinheiro e Montelavar
25	Raposeiras	Dispõe parcialmente	Algueirão – Mem Martins / U.F. de Almargem Pêro Pinheiro e Montelavar
26	Vale de Almornos	Não Dispõe	U.F. de Almargem, Pêro Pinheiro e Montelavar
27	Escuzas	Não Dispõe	U.F. de Almargem, Pêro Pinheiro e Montelavar
28	Camarões	Não Dispõe	U.F. de Almargem, Pêro Pinheiro e Montelavar
29	Camarões 2 (Bom Pastor)	Não Dispõe	U.F. de Almargem, Pêro Pinheiro e Montelavar
30	Camarões 6	Não Dispõe	U.F. de Almargem, Pêro Pinheiro e Montelavar
31	Lagoa e Barruncheira	Não Dispõe	U.F. de Almargem, Pêro Pinheiro e Montelavar
32	Quinta da Perdigueira	Não Dispõe	U.F. de Almargem, Pêro Pinheiro e Montelavar

N.º	AUGI	Título de Reconversão	Freguesia
33	Bairro Meiro	Não Dispõe	U.F. de Almargem, Pêro Pinheiro e Montelavar
34	Ginjal	Dispõe parcialmente	U.F. de Almargem, Pêro Pinheiro e Montelavar
35	Vale dos Cavaquinhos	Não Dispõe	U.F. de Almargem, Pêro Pinheiro e Montelavar
36	Camarões 4	Não Dispõe	U.F. de Almargem, Pêro Pinheiro e Montelavar
37	Quinta Nossa Senhora dos Enfermos	Dispõe	U.F. de Almargem, Pêro Pinheiro e Montelavar
38	Camarões 5	Não Dispõe	U.F. de Almargem, Pêro Pinheiro e Montelavar
39	Alto do Miradouro	Não Dispõe	U.F. de Almargem, Pêro Pinheiro e Montelavar
40	Valmoura	Não Dispõe	U.F. de Almargem, Pêro Pinheiro e Montelavar
41	Vale de Moura	Dispõe	U.F. de Almargem, Pêro Pinheiro e Montelavar
42	Vale de Moura de Cima	Dispõe	U.F. de Almargem, Pêro Pinheiro e Montelavar
43	Rua do Pinhal	Não Dispõe	U.F. de Almargem, Pêro Pinheiro e Montelavar
44	Cova da Moura	Dispõe	U.F. de Almargem, Pêro Pinheiro e Montelavar
45	Alto de Seixa	Não Dispõe	U.F. de Almargem, Pêro Pinheiro e Montelavar
46	Pomar Velho	Não Dispõe	U.F. de Almargem, Pêro Pinheiro e Montelavar
47	Tapada da Serra	Não Dispõe	U.F. de Almargem, Pêro Pinheiro e Montelavar
48	Casal do Brejo	Não Dispõe	U.F. de Almargem, Pêro Pinheiro e Montelavar
49	Quevadas	Não Dispõe	U.F. de Almargem, Pêro Pinheiro e Montelavar
50	Olival Santíssimo	Dispõe	U.F. de Almargem, Pêro Pinheiro e Montelavar/Casal da Cambra
51	Sacotes	Não Dispõe	Algueirão – Mem Martins
52	Pinhal das Formigas	Não Dispõe	Algueirão – Mem Martins
53	Quinta Grande	Não Dispõe	Rio de Mouro
54	Quinta Grande	Não Dispõe	Rio de Mouro
55	Serra de Casal de Cambra	Dispõe parcialmente	U.F. Queluz e Belas
56	Serra de Helena	Dispõe parcialmente	Casal de Cambra
57	Casal de Cambra	Dispõe parcialmente	Casal da Cambra
58	Casal de Santo António	Dispõe parcialmente	U.F. Queluz e Belas
59	Casal do Pelao	Não Dispõe	U.F. Queluz e Belas

N.º	AUGI	Título de Reconversão	Freguesia
60	Casal do Outeiro / Pomar das Chaves	Dispõe parcialmente	U.F. Queluz e Belas
61	Serra da Silveira	Dispõe parcialmente	U.F. Queluz e Belas
62	Estrada da Cavaleira	Dispõe	Algueirão – Mem Martins
63	Alcaide	Dispõe	U.F de Sintra
64	Colonia e Sesmarias	Dispõe parcialmente	U.F de Sintra
65	Pateiras	Dispõe	U.F de Sintra
66	Abrunheira	Dispõe parcialmente	U.F de Sintra
67	Bairro de Ourecas	Dispõe	U.F de Sintra
68	Casal do Outeiro	Dispõe	U.F de Sintra/Rio de Mouro
69	Tojal	Não dispõe	U.F de Sintra
72	Barrunchal	Dispõe parcialmente	U.F de Sintra
73	Alto do Forte	Não Dispõe	U.F de Sintra
74	Cabeça Gorda	Dispõe	U.F de Sintra
75	Campo da Bola	Não Dispõe	Rio de Mouro
76	Casal do Marmelo	Dispõe	Rio de Mouro
77	Bacalhau	Não Dispõe	Rio de Mouro
78	Casal da Peca	Não dispõe	Rio de Mouro
79	Casal de S.Bras	Não dispõe	Rio de Mouro
80	Mato Corte	Não dispõe	Rio de Mouro
81	Linhois	Dispõe	Rio de Mouro
82	Bairro da Escola Primaria	Dispõe	Rio de Mouro
84	Varge Mondar	Dispõe parcialmente	Rio de Mouro
85	Cabra Figa	Não Dispõe	Rio de Mouro
86	Quinta da Pateira ou de S. António	Não Dispõe	Rio de Mouro
87	Quinta da Carochinha	Não Dispõe	Rio de Mouro
88	Quinta do Carrascal	Dispõe	Rio de Mouro
91	Bairro da Bela Vista	Não Dispõe	U.F do Cacém e S. Marcos
92	Bela Vista	Dispõe	U.F do Cacém e S. Marcos
93	Encosta de S. Marcos	Dispõe	U.F do Cacém e S. Marcos
94	Vale e Rebolias	Não Dispõe	U.F do Cacém e S. Marcos
95	Grajal	Dispõe	U.F de Agualva e Mira-Sintra
96	Alto de Colaride	Não Dispõe	U.F de Agualva e Mira-Sintra



N.º	AUGI	Título de Reconversão	Freguesia
97	Casal do Colaride	Dispõe	U.F de Aqualva e Mira-Sintra
98	Tapada de Colaride	Dispõe	U.F de Aqualva e Mira-Sintra
99	João da Nora	Dispõe	U.F Queluz e Belas
100	Cerrado Novo / Campina Grande	Não Dispõe	U.F Queluz e Belas
101	Xutaria	Dispõe	U.F Queluz e Belas
103	Soirã	Não Dispõe	U.F. de S. João das Lampas e Terrugem
104	Valdinhaguas	Não Dispõe	U.F. de Almargem, Pêro Pinheiro e Montelavar
105	Aldeia dos Macacos	Dispõe	U.F. de S. João das Lampas e Terrugem
106	Flosa	Não Dispõe	U.F. de Sintra
107	Serra das Ligeiras	Não Dispõe	Rio de Mouro

Legenda: Título de Reconversão: **Dispõe**: Título de Reconversão abrange toda a área delimitada da AUGI; **Dispõe Parcialmente**: Título de reconversão não abrange a totalidade da área delimitada da AUGI; **Não dispõe**: Ausência de título de reconversão emitido, com ou sem processo de reconversão em curso.

Tabela A1. 6 - Lista de AUGI no município de Vila Franca de Xira. Fonte: Câmara Municipal Vila Franca de Xira, 2018.

AUGI	Iniciativa	Situação
Casal da Raposeira	Municipal	Estudo de loteamento aprovado em reunião de câmara no dia 27/01/2010. Alvará ainda não foi emitido.
Zona Alta de Arcena	Municipal	Alvará emitido para 7 parcelas. O processo de legalização para a parcela (denominada de Enxordeiros de Cima) restante não avança por falta de vontade dos interessados.
Casal das Areias I	Municipal	Estudo de loteamento foi aprovado em reunião de câmara de 14/09/2016. Aguarda-se a entrega dos documentos de propriedade em falta, para a elaboração do respetivo alvará.
Quinta do Serpa	Municipal	O loteamento é constituído por duas parcelas. Para a primeira parcela, o estudo de loteamento foi aprovado em reunião de câmara a 21/09/2011. Aguarda-se alvará para a parcela, por questões de negociação entre a comissão da AUGI e um interessado. A segunda parcela tem alvará emitido.
Cerrado de Baixo	Municipal	Estudo de loteamento foi aprovado em reunião de câmara de 27/01/2010. Existem constrangimentos por parte dos interessados, por questões de propriedade,

AUGI	Iniciativa	Situação
		nomeadamente a adjudicação dos lotes para que o Solicitador possa elaborar o alvará. Houve tentativas para desbloquear o processo junto do processo da comissão, mas sem qualquer avanço.
Fonte Santa	Municipal	3 parcelas por concluir. Parcela 1 tem alvará, as restantes 3 parcelas tiveram os seus estudos de loteamento aprovados no dia 28/12/2011. Na reunião da câmara de 20/12/2017 foi aprovado a nova delimitação da parcela 2 e respetivo estudo de loteamento.
Courelas da Granja	Municipal	AUGI não constituiu comissão de administração apesar dos proprietários terem sido oficiados para o efeito. Proprietários não demonstram interesse na legalização apesar da insistência por parte da CM em entregarem os registos atualizados da conservatória.
Casal do Isidro	Municipal	Primeiro abordagem já realizado junto dos proprietários identificados. Conclui-se que o processo é complexo uma vez que grande parte da propriedade está fora da zona urbana. AUGI sem estudo de loteamento e consequentemente sem alvará.
Á-dos-Potes	Interessados	Encontra-se delimitada como AUGI por deliberação de câmara em 27/10/1999, com a responsabilidade de reconversão dada aos interessados. Os interessados devem organizar-se para procederem à elaboração do estudo de loteamento, de forma que seja possível a integração no projeto do arranjo urbanístico de Á-dos-Potes, de forma a permitir novas construções e permitir também a legalização das construções existentes.
João Cravo e Rosário	Interessados	Aguarda-se que os interessados procedam à entrega dos elementos necessários para que o estudo de loteamento seja reencaminhado para aprovação em reunião de câmara
Olival dos Cantos	Interessados	Foi aprovado o estudo de loteamento no dia 07/06/2017. Aguarda-se que os interessados entreguem os projetos das especialidades em conjunto com os pareceres das respetivas entidades de forma a ser aprovado em reunião de câmara.
Quinta do Alferes e Anexos	Interessados	Foi aprovado o estudo do loteamento em reunião de Câmara no dia 25/10/2017. Aguarda-se a entrega dos projetos de especialidades com os pareceres das respetivas entidades para aprovação em reunião de câmara.
Casal do Monte	Interessados	A Comissão de administração com a colaboração da câmara municipal iniciou os primeiros procedimentos para a elaboração da proposta de ocupação, em conformidade com o PDM.

Tabela A1. 7 - Lista de AUGI no município de Almada. Fonte: Câmara Municipal de Almada

<b>AUGI</b>	<b>Freguesia</b>	<b>Ponto de situação</b>
Bairro Novo da Silveira	Charneca de Caparica	Área de Reconversão Finalizada
Quinta das Rabanas	Charneca de Caparica	Área de Reconversão Finalizada
Quinta de Vale Moureios	Feijó	Área de Reconversão Finalizada
Quinta do Bico	Sobreda	Área de Reconversão Finalizada
AUGI de Chão da Viúva (L327/84)	Charneca de Caparica	Área de Reconversão Finalizada
AUGI de Chão da Viúva (L566/88)	Charneca de Caparica	Área de Reconversão Finalizada
Quinta da Estrela (L628/89)	Caparica	Área de Reconversão Finalizada
Quinta do lagar	Sobreda	Área de Reconversão Finalizada
Quinta da Mafalda	Charneca de Caparica	Área de Reconversão Finalizada
Quinta Vale Grou (L792/97)	Sobreda	Área de Reconversão Finalizada
Quinta das Areias	Charneca de Caparica	Área de Reconversão Finalizada
Quinta de S. Gabriel	Sobreda	Área de Reconversão Finalizada
Quinta da Estrela (L628/89)	Caparica	Área de Reconversão Finalizada
Quinta Vale Grou (L792/97)	Sobreda	Área de Reconversão Finalizada
AUGI Chão da Viúva (L567/88)	Charneca de Caparica	Área de Reconversão Finalizada
Quinta da Genovesa (L255/82)	Sobreda	Área de Reconversão Finalizada
AUGI Pera (L857/03)	Caparica	Área de Reconversão Finalizada
Quinta de S. Gabriel	Sobreda	Área de Reconversão Finalizada
Quinta da Aleluia	Charneca de Caparica	Área de Reconversão Finalizada
Quinta dos Eucaliptos (L434/85)	Charneca de Caparica	Área de Reconversão Finalizada
Quinta da Genovesa (L255/82)	Sobreda	Área de Reconversão Finalizada
AUGI Marco Cabaço	Charneca de Caparica	Área de Reconversão Finalizada
Quinta dos Eucaliptos (L434/85)	Charneca de Caparica	Área de Reconversão Finalizada
AUGI de Pera (L857/03)	Caparica	Área de Reconversão Finalizada
AUGI Chão da Viúva (L569/88)	Charneca de Caparica	Área de Reconversão Finalizada
Quinta de Santana	Feijó	Área de Reconversão em execução de obras de urbanização
Quinta do Funchalinho (L75/74)	Caparica	Área de Reconversão em execução de obras de urbanização
Quinta do Funchalinho (L677/91)	Caparica	Área de Reconversão em execução de obras de urbanização
Quinta Santo António da Romeira	Caparica	Área de Reconversão em execução de obras de urbanização
Quinta do Gil e do Alexandrino	Charneca de Caparica	Área de Reconversão em execução de obras de urbanização
Quinta da Caneira	Sobreda	Área de Reconversão em execução de obras de urbanização
AUGI Pera (L 857/03)	Caparica	Área de reconversão com alvará emitido
Quinta da Estrela (L628/89)	Caparica	Área de reconversão com alvará emitido
AUGI Vale de Grou (L792/97)	Charneca de Caparica	Área de reconversão com alvará emitido
AUGI Chão da Viúva (L567/88)	Charneca de Caparica	Área de reconversão com alvará emitido
AUGI Chão da Viúva (L569/88)	Charneca de Caparica	Área de reconversão com alvará emitido

<b>AUGI</b>	<b>Freguesia</b>	<b>Ponto de situação</b>
AUGI Vale Cavala	Charneca de Caparica	Área de reconversão com alvará emitido
Quinta de Vale Cavala	Charneca de Caparica	Área de reconversão com alvará emitido
Quinta de S. Gabriel (L478/86)	Sobreda	Área de reconversão com alvará emitido
Quinta de Santana (L654/90)	Feijó	Área de reconversão com alvará emitido
Quinta de Santo António da Romeira (L683/91).	Caparica	Área de reconversão com alvará emitido
Quinta do Gil e do Alexandrino (L246/82).	Charneca de Caparica	Área de reconversão com alvará emitido
Quinta de Santana (L654/90)	Feijó	Área de Reconversão em curso
Quinta do Botequim	Charneca de Caparica	Área de Reconversão em curso
Quinta da Silveira de Cima	Sobreda	Área de Reconversão em curso
Quinta da Adega	Sobreda	Área de Reconversão em curso
Quinta do Funchalinho (L75/74)	Caparica	Área de Reconversão em curso
Quinta do Funchalinho (L677/91)	Caparica	Área de Reconversão em curso
Quinta de Santo António da Romeira	Caparica	Loteamento e obras de urbanização aprovados
Quinta das Areias	Charneca de Caparica	Receção definitiva de teor negativo
Quinta do Perfume	Sobreda	Pendente da efetivação da cedência
Quinta Vinha Nana	Trafaria	Solução urbanística em elaboração
Quinta do Madorno	Caparica	Receção provisória das obras com parecer negativo
Quinta de Vale Cavala (L650/90)	Charneca de Caparica	Receção provisória negativa
Quinta da Palmeira	Charneca de Caparica	Solução urbanística em elaboração
Quinta do Guarda-Mor	Sobreda	Plano de Pormenor em elaboração
Quinta da Raposeira	Trafaria	AUGI com fortes condicionantes de solos
Quinta da Raposeira	Trafaria	AUGI com fortes condicionantes de solos
Quinta do Foni	Charneca da Caparica	Comissão de Administração encontra-se a trabalhar numa solução urbanística – também é abrangida por servidão rodoviária.
Quinta da Rosa	Caparica	Comissão de Administração da AUGI encontra-se a trabalhar numa solução urbanística
Quinta da Palmeira	Charneca de Caparica	Área condicionada por acesso público (está em tramitação um processo de reconversão para resolução desta condicionante)
Bairro dos Leões	Charneca de Caparica	Acesso condicionado por solos REN. Em 2016 encontrou-se solução conjunta com a CCDRLVT
Quinta do Cabeço Verde	Charneca de Caparica	Território fortemente condicionado por servidão rodoviária
AUGI Terras de Costa	Costa da Caparica	Área sem acesso franco a arruamento público. Dependente de solos da

AUGI	Freguesia	Ponto de situação
		propriedade do Estado Português. Foi concedida ligação precária de eletricidade em 2016.
AUGI Courela do Pinhal	Charneca de Caparica	Área abrangida por solos classificados como REN.
Quinta dos Simões	Trafaria	Áreas paradas sem dinâmica dos proprietários
Quinta da Francesa	Sobreda	Áreas paradas sem dinâmica dos proprietários
Quinta do Pocinho	Sobreda	Áreas paradas sem dinâmica dos proprietários
Quinta do Juncal	Sobreda	Áreas paradas sem dinâmica dos proprietários
Quinta de S. Lourenço	Caparica	Áreas paradas sem dinâmica dos proprietários
Quinta da Regateira	Charneca de Caparica	Áreas paradas sem dinâmica dos proprietários
Quinta dos Beliscos	Charneca de Caparica	Áreas paradas sem dinâmica dos proprietários
Quinta do Pinheirinho	Charneca de Caparica	Áreas paradas sem dinâmica dos proprietários
Quinta dos Monteiros	Charneca de Caparica	Áreas paradas sem dinâmica dos proprietários
Quinta da Nogueira	Sobreda	Áreas paradas sem dinâmica dos proprietários
AUGI Quintinhas	Charneca de Caparica	Áreas paradas sem dinâmica dos proprietários
Quinta do Algarvio	Charneca de Caparica	Áreas paradas sem dinâmica dos proprietários

Tabela A1. 8 - Lista de AUGI no município do Barreiro. Fonte: Divisão de Gestão e Regeneração Urbana do Barreiro, 2015.

Freguesia	AUGI	Situação
Barreiro/Lavradio	Quinta da Lapinha	Título de Reconversão emitido
União das freguesias Santo André/Alto do Seixalinho/Verdena	Bairro 1º de Maio	Título de Reconversão emitido
	Gateiras/Quinta dos Castanheiros	Infraestruturada mas sem título de reconversão
	Quinta Francisco Rodrigues	Processo de reconversão em curso
Santo António	Bairro Elói Estaca	Título de Reconversão emitido
	Vale do Trabuço/Quinta dos Catarinos	Título de Reconversão emitido
	Quinta do Visconde	Título de Reconversão emitido
	Pinhal do Duque	Título de Reconversão emitido

Freguesia	AUGI	Situação
Santo António	Quinta dos Clérigos	Título de Reconversão emitido
	Rua D. Nuno Álvares Pereira	Título de Reconversão emitido
	Quinta do Amassador	Infraestruturada mas sem título de reconversão
	Quinta Alberto Pinto	Processo de reconversão em curso
	Fonte do Feto	Processo de reconversão em curso
	Bairro da Liberdade	Processo de reconversão em curso
	Quinta dos Carvalhos	Processo de reconversão em curso
	Rua da Machada	Processo de reconversão em curso
	Penalva Norte	Processo de reconversão em curso
	Penalva Sul	Processo de reconversão em curso
	Vila Ribeiro	Processo de reconversão em curso
	Baixa da Penalva	Processo de reconversão em curso
	Rua Gago Coutinho	Processo de reconversão por iniciar
Palhais/Coina	Quinta do Corvo Sul	Processo de reconversão por iniciar
	Quinta do Corvo Norte	Processo de reconversão por iniciar
	Quinta do Corvo Nascente	Processo de reconversão por iniciar
	Cabeço Verde Norte	Processo de reconversão por iniciar
	Quinta da Rabicha	Processo de reconversão por iniciar
	Quinta Domingos Ramos	Processo de reconversão por iniciar
	Cabeço Verde Sul	Processo de reconversão por iniciar
	Fonte do Feto Sul	Processo de reconversão por iniciar
	Travessa da Esperança	Processo de reconversão por iniciar
	Covas de Coina I	Processo de reconversão por iniciar
	Covas de Coina II	Processo de reconversão por iniciar
	Covas de Coina III	Processo de reconversão por iniciar
	Covas de Coina IV	Processo de reconversão por iniciar
	Covas de Coina V	Processo de reconversão por iniciar
	Covas de Coina VI	Processo de reconversão por iniciar
	Covas de Coina VII	Processo de reconversão por iniciar
	Covas de Coina VIII	Processo de reconversão por iniciar
	Covas de Coina IX	Processo de reconversão por iniciar
	Quinta Manuel Esteves	Processo de reconversão por iniciar

<b>Freguesia</b>	<b>AUGI</b>	<b>Situação</b>
Palhais/Coína	Quinta do Torrão	Título de Reconversão emitido
	Rua da Portagem/Rua das Flores	Título de Reconversão emitido
	Baixa da Penalva	Processo de reconversão em curso

Tabela A1. 9 - Lista de AUGI no município do Seixal. Fonte: Departamento de Planeamento e Urbanismo – Divisão de Planeamento Urbanístico do Seixal, 2016.

<b>AUGI</b>	<b>Situação</b>	<b>Observação</b>
Quinta das Laranjeiras	Área Reconvertidas sob Planos Pormenor aprovados	
Foros da Catrapona	Área Reconvertidas sob Planos Pormenor aprovados	
Redondos	Área Reconvertidas sob Planos Pormenor aprovados	
Flor da Mata I	Área em Processo de Reconversão	
Flor da Mata II	Área em Processo de Reconversão	
Quinta do Tomé	Área em Processo de Reconversão	
Pinhal do General	Área em Processo de Reconversão	
Quinta das Chinelinhas	Área em Processo de Reconversão	
Quinta Herdeiros Manuel Padre Nosso	Área em Processo de Reconversão	
Quinta José Miranda	Área em Processo de Reconversão	
Morgados Novos	Área em Processo de Reconversão	
Quinta do Sacouto	Área em Processo de Reconversão	
Quinta Júlio Balanco	Área por iniciar o processo de reconversão	Área delimitadas como AUGI com comissão de administração
Quinta das Flores	Área por iniciar o processo de reconversão	Área delimitadas como AUGI com comissão de administração
Fontaínhas	Área por iniciar o processo de reconversão	Área delimitadas como AUGI com comissão de administração
Beco dos Gatos	Área por iniciar o processo de reconversão	Área delimitadas como AUGI com comissão de administração
Rua António Aleixo Rua Fernando Pessoa	Área por iniciar o processo de reconversão	Área delimitadas como AUGI com comissão de administração
Os Oito	Área por iniciar o processo de reconversão	Área delimitadas como AUGI com comissão de administração
Bairro Panorâmico	Área por iniciar o processo de reconversão	Área delimitadas como AUGI com comissão de administração
Parcela 60	Área por iniciar o processo de reconversão	Área delimitadas como AUGI com comissão de administração
Parcela 59	Área por iniciar o processo de reconversão	Áreas delimitadas como AUGI com comissão de administração

AUGI	Situação	Observação
Quinta da Escola	Área por iniciar o processo de reconversão	Área delimitadas como AUGI com comissão de administração
Parcela 39	Área por iniciar o processo de reconversão	Área delimitadas como AUGI sem comissão de administração
Bairro Alegre	Área por iniciar o processo de reconversão	Área delimitadas como AUGI sem comissão de administração
EN 378 – lado poente	Área por iniciar o processo de reconversão	Área delimitadas como AUGI sem comissão de administração
JCL1	Área por iniciar o processo de reconversão	Área delimitadas como AUGI sem comissão de administração
JCL2	Área por iniciar o processo de reconversão	Área delimitadas como AUGI sem comissão de administração
JCL3	Área por iniciar o processo de reconversão	Área delimitadas como AUGI sem comissão de administração
JCL4	Área por iniciar o processo de reconversão	Área delimitadas como AUGI sem comissão de administração
Quinta da Lobateira	Área por iniciar o processo de reconversão	Área de reconversão não delimitada como AUGI
Bairro Novo	Área por iniciar o processo de reconversão	Área de reconversão não delimitada como AUGI
Praceta do Luar	Área por iniciar o processo de reconversão	Área de reconversão não delimitada como AUGI
Praceta da Esperança	Área por iniciar o processo de reconversão	Área de reconversão não delimitada como AUGI
Pinhal da Palmeira	Área não passível de reconversão	Área totalmente coberta por Servidão Administrativa “ <i>non aedificandi</i> ”.

Tabela A1. 10 - Lista de AUGI no município de Sesimbra. Fonte: Carta Temática de Sesimbra, 2014.

AUGI	Situação atual	Pendente de	Próximo Passo	Título de Reversão	Freguesia
1	Plano de Pormenor de Reversão	Concertação/Alteração da REN	Reunião na CCDR-LVT		Freguesia do Castelo
2	Plano de Pormenor de Reversão	Concertação/Alteração da REN	Reunião na CCDR-LVT		Freguesia do Castelo
3	Plano de Pormenor de Reversão	Concertação/Alteração da REN	Reunião na CCDR-LVT		Freguesia do Castelo
4	Processo de loteamento 23/98	Receção definitiva (Arranjos Exteriores)	Contas Finais	Alvará	Freguesia do Castelo
5	Processo de Loteamento 35/99	Divisão Coisa Comum – Via Judicial	Contas Finais	Alvará	Freguesia do Castelo
6	Processo de Loteamento 21/98	Contas Finais	Cessação da administração conjunta	Alvará	Freguesia do Castelo



AUGI	Situação atual	Pendente de	Próximo Passo	Título de Reconversão	Freguesia
7	Processo de Loteamento 15/98	Já cessou a Administração conjunta		Alvará	
8	Processo de Loteamento 4/97	Já cessou a Administração conjunta		Alvará	Freguesia do Castelo
9	Plano de Pormenor de Reconversão	Execução dos Arranjos Exteriores	Receção definitiva	Certidão de Plano de Pormenor de Reconversão	Freguesia do Castelo
10	Processo de Loteamento 06/2007	Requerimento de Alvará / Pagamento de Taxas	Emissão do Alvará	Pendente da Comissão de Administração - 2015	Freguesia do Castelo
11	Processo de loteamento 5/97	Já cessou a Administração conjunta		Alvará	Freguesia do Castelo
12	Processo de loteamento de 9/98	Já cessou a Administração conjunta		Alvará	Freguesia do Castelo
13	Processo de loteamento 1/99	Contas finais	Extinção da AUGI	Alvará	Freguesia do Castelo
14	Processo de loteamento 11/99	Contas finais	Extinção da AUGI	Alvará	Freguesia do Castelo
15	Processo de loteamento 11/97	Contas finais	Extinção da AUGI	Alvará	Freguesia do Castelo
16	Processo de loteamento 14/97	Contas finais	Extinção da AUGI	Alvará	Freguesia do Castelo
18	Plano de Pormenor de Reconversão Pinhal do General	Obras de Urbanização – Receção Provisória	Receção Definitiva	Certidão de Plano de Pormenor	Freguesia da Quinta do Conde
19	Processo de loteamento 12/97	Já cessou a Administração conjunta		Alvará	Freguesia do Castelo
22	Processo de loteamento 01/22	Execução de Obras de Urbanização	Receção provisória	Alvará	Freguesia do Castelo
23	Processo de loteamento 10/98	Aprovação final	Emissão de Alvará/Obras		Freguesia do Castelo
24	Plano de Pormenor de Reconversão da Ribeira do Marchante	Recuperação das Obras de Urbanização – Iniciativa da CMS	Receção Provisória	Certidão de Plano de Pormenor	Freguesia da Quinta do Conde
25	Processo de reconversão 14/98	Já cessou a Administração conjunta		Alvará	Freguesia do Castelo
26	Processo de reconversão 13/99	Já cessou a Administração conjunta		Alvará	Freguesia do Castelo
29	Processo de Loteamento 4/2010	Requerimento de Alvará / Pagamento de Taxas	Receção Provisória	Emissão Notariado	Freguesia do Castelo
30	Processo de loteamento 47/99	Já cessou a Administração conjunta		Alvará	Freguesia do Castelo
31	Processo de loteamento 10/2010	Execução de Obras de Urbanização	Receção Provisória	Alvará	Freguesia do Castelo

AUGI	Situação atual	Pendente de	Próximo Passo	Título de Reconversão	Freguesia
32	Processo de loteamento 18/00	Execução de Obras de Urbanização	Receção provisória	Alvará	Freguesia do Castelo
33	Processo de Loteamento 02/2011	Emissão de Alvará – Notariado	Executar obras	Emissão Notariado	Freguesia do Castelo
34	Processo de Loteamento 02/2010	Execução de Obras de Urbanização	Receção Provisória	Pendente da Comissão de Administração – 2015	Freguesia do Castelo
35	Processo de Loteamento 06/2010	Execução de Obras de Urbanização	Receção provisória	Alvará	Freguesia do Castelo
36	Processo de Loteamento 03/2009	Execução de Obras de Urbanização	Receção provisória	Alvará	Freguesia do Castelo
37	Processo de loteamento 07/2010	Divisão da Coisa Comum	Receção definitiva	Alvará	Freguesia do Castelo
38	Processo de loteamento 9/03	Receção provisória das obras de urbanização	Divisão da Coisa Comum	Alvará	Freguesia do Castelo
39	Processo de loteamento 2/05	Receção definitiva das obras de urbanização	Contas Finais	Alvará	Freguesia do Castelo
40	Courelas – Projeto de loteamento de Iniciativa municipal	Alteração do Loteamento/Emissão de Alvará	Receção provisória	Em preparo	Freguesia da Quinta do Conde
40	Courelas – Projeto de loteamento de Iniciativa municipal	Alteração do Loteamento/Emissão de Alvará	Receção provisória	Em preparo	Freguesia da Quinta do Conde
41	Casal do Sapo - Projeto de loteamento de Iniciativa municipal	Aprovação de novo loteamento	Emissão de Alvará		Freguesia da Quinta do Conde
42	Casal do Sapo - Projeto de loteamento de Iniciativa municipal	Receção provisória de Obras de Urbanização	Divisão da Coisa Comum	Alvará	Freguesia da Quinta do Conde
43	Casal do Sapo - Projeto de loteamento de Iniciativa municipal	Alteração do loteamento/Emissão de Alvará	Emissão de Alvará	Em preparo	Freguesia da Quinta do Conde
44	Casal do Sapo - Projeto de loteamento de Iniciativa municipal	Alteração do loteamento/Emissão de Alvará	Emissão de Alvará	Em preparo	Freguesia da Quinta do Conde
45	Fontainhas – Projeto de	Instituição de nova Administração Conjunta	Aprovação do Projeto de Loteamento	Aguarda Alteração da Lei das AUGI	Freguesia da Quinta do Conde

AUGI	Situação atual	Pendente de	Próximo Passo	Título de Reconversão	Freguesia
	Loteamento de iniciativa municipal				
47	Processo de loteamento 02/12	Obras de Urbanização	Divisão da Coisa Comum	Alvará	Freguesia do Castelo
48	Entrega de loteamento	Admissão liminar	Obras de Urbanização	Assinado fevereiro 2015	Freguesia do Castelo
49	Processo de loteamento 3/06	Execução das Obras de Urbanização	Receção provisória	Alvará	Freguesia do Castelo
50	Processo de loteamento 08/2007	Execução de Obras de urbanização	Receção provisória	Alvará	Freguesia do Castelo
51	Processo de loteamento 08/2010	Execução de obras de urbanização	Emissão de Alvará	Alvará	Freguesia do Castelo
52	Quinta do Conde – Projeto de Loteamento 7/06	Alterações de Loteamento / Pagamento das Taxas	Emissão de Alvará		Freguesia da Quinta do Conde
53	Quinta do Conde – Projeto de Loteamento 8/06	Alterações de Loteamento / Pagamento das Taxas	Emissão de Alvará		Freguesia da Quinta do Conde
27-PC	Projeto de loteamento (aprovado em 2000 – Pinhal do Cabedal)	Já cessou a Administração Conjunta		Alvará	Freguesia do Castelo
28-R	Projeto de Loteamento (Aprovado em 2000 – Roça)	Já cessou a Administração Conjunta		Alvará	Freguesia do Castelo
54-AV	Processo de Loteamento 01/2011	Receção provisória das Obras de Urbanização	Receção Definitiva	Alvará	Freguesia do Castelo
55-AV	Processo de loteamento 1/2014	Entrega de especialidades	Aprovação final do loteamento		Freguesia do Castelo
57	Loteamento 05/2012	Aprovação de especialidades	Emissão de Alvará/Obras		Freguesia do Castelo
58	Loteamento 08/2012	Execução de Obras de Urbanização	Emissão de Alvará		Freguesia do Castelo
59	Loteamento 04/2012	Execução de Obras de Urbanização	Emissão de Alvará	Notariado Agosto/2014	Freguesia do Castelo
60	Loteamento 07/2012	Execução de Obras de Urbanização	Emissão de Alvará	Notariado Agosto/2014	Freguesia do Castelo
61	Loteamento 11/2012	Execução de Obras de Urbanização	Emissão de Alvará		Freguesia do Castelo

<b>AUGI</b>	<b>Situação atual</b>	<b>Pendente de</b>	<b>Próximo Passo</b>	<b>Título de Reconversão</b>	<b>Freguesia</b>
62	Loteamento 09/2012	Execução de Obras de Urbanização	Emissão de Alvará	Notariado Agosto/2014	Freguesia do Castelo
63	Loteamento 10/2012	Execução de Obras de Urbanização	Emissão de Alvará		Freguesia do Castelo
64	Loteamento 06/2012	Execução de Obras de Urbanização	Emissão de Alvará	Notariado Agosto/2014	Freguesia do Castelo
65	Loteamento 2/2013	Aprovação de especialidades	Emissão de Alvará		Freguesia do Castelo
70	Loteamento 1/2013	Execução de Obras de Urbanização	Emissão de Alvará	Notariado Agosto/2014	Freguesia do Castelo

## **ANEXO 2 –RESPOSTAS AOS QUESTIONÁRIOS**

---

### **Questionário Câmara Municipal de Almada**

**Na orgânica do município foi criado algum Gabinete específico para acompanhar o processo de reconversão das AUGI?**

Sim. Na orgânica do município existe uma divisão específica para acompanhar os processos de reconversão das AUGI denominada de Divisão de Reconversão Urbanística das AUGI.

**Quais são os principais critérios tidos em conta para a delimitação de AUGI no município?**

A delimitação das AUGI no município de Almada tem como base a carta de delimitação de 1996 do município de Almada.

**Que tipo de processo de reconversão das AUGI delimitadas é privilegiada pelo município?**

O loteamento de iniciativa dos proprietários é o modo de reconversão mais utilizado por parte do município de Almada, sendo que, existe apenas um plano pormenor de iniciativa municipal (Plano Pormenor do Guarda-Mor).

**Quais são as medidas necessárias (alterações legislativas e/ou regulamentares, apoios financeiros, entre outros) para desbloquear as situações de impasse do processo de reconversão das AUGI delimitadas?**

As medidas necessárias para agilização dos processos em impasse passam por uma maior agilização do PDM em relação às condicionantes e por outro lado, a recuperação da norma provisória de obra, tendo sido eliminada por opção política.

**Quais são os principais entraves existentes por parte do município e/ou dos interessados?**

Os principais entraves à reconversão das áreas urbanas de génese ilegal prendem-se com os custos de reconversão, o desinteresse por parte dos proprietários, questões burocráticas, incompatibilidade com o Plano Diretor Municipal e questões financeiras dos proprietários. Para além disso, existem também entraves relacionados com as condicionantes paisagísticas, apenas podendo ser solucionados através de planos de pormenor, algo que a Câmara de Almada não faz.

**Existem áreas de génese ilegal sem condições para serem delimitadas através da Lei 91/95? Porquê?**

Sim, existem. No entanto, a Câmara Municipal de Almada identifica-as como núcleos destacados, não estando ao abrigo da Lei 91/95.

**Acha que a Lei 91/95, por não incluir todos os territórios de génese ilegal, não alcançou totalmente os seus objetivos? Quais são as medidas necessárias para chegar aos restantes clandestinos?**

A Câmara Municipal de Almada sente que a Lei 91/95 alcançou os seus objetivos. No entanto, reitera que é necessário realizar alguns ajustes. Salienta também que apenas a questão do fundo de sustentabilidade não funciona e que desta forma, a Lei 91/95 não funciona na sua totalidade.

**De que forma o município encara os casos que refere como críticos ou irreconvertíveis?**

As situações irreconvertíveis apenas são passíveis de reconversão caso sejam feitas alterações ao Plano Diretor Municipal. Por outro lado, a visão municipal destes casos vai ser discutida na aprovação do novo regulamento municipal, sendo que, serão apenas legalizadas por iniciativa do município.

**Sente que a articulação entre os municípios/Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional/Comissão de Proprietários é suficiente? O que se será necessário para uma melhor articulação entre os vários atores?**

A relação entre os vários atores tem vindo a melhorar ao longo do tempo. Quanto à relação Câmara Municipal/Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional, o cumprimento dos prazos tem vindo a melhorar, isto porque, tem sido realizado através de um portal eletrónico criado para este efeito, e por outro lado, os próprios pareceres feitos pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional tem sido mais elaborado, o que facilita a compreensão por parte dos técnicos da divisão de reconversão.

**Quais são as contribuições inovadoras que o município pode dar aos restantes municípios que enfrentam o mesmo problema?**

As contribuições mais inovadoras por parte do município de Almada é a gestão dos núcleos dos lotes destacados enquanto modelo de processo de reconversão e a forma de como o novo regulamento foi feito, em termos de cedências e participações para as obras de infraestruturas.

## **Questionário Câmara Municipal do Seixal**

**Na orgânica do município foi criado algum Gabinete específico para acompanhar o processo de reconversão das AUGI?**

Não existe nenhum gabinete específico para o acompanhamento do processo. Os processos de reconversão das AUGI são acompanhados pela divisão de planeamento do Câmara Municipal do Seixal.

**Quais são os principais critérios tidos em conta para a delimitação de AUGI no município?**

O principal critério para a delimitação vai ao encontro do artigo 1º da Lei nº 91/95. Caso esteja cumprido este artigo, o município delimita área de génese ilegal como AUGI.

**Que tipo de processo de reconversão das AUGI delimitadas é privilegiada pelo município?**

O principal processo de reconversão privilegiado pela Câmara Municipal do Seixal é o loteamento de iniciativa dos proprietários.

**Quais são as medidas necessárias (alterações legislativas e/ou regulamentares, apoios financeiros, entre outros) para desbloquear as situações de impasse do processo de reconversão das AUGI delimitadas?**

A Câmara Municipal do Seixal não sente que sejam necessárias alterações do foro legislativo, no entanto, reitera que para desbloquear as situações de maior impasse é necessária uma maior vontade por parte dos proprietários em ajudar a Câmara Municipal no processo de reconversão e por outro lado, o próprio município criar mecanismos próprios para resolver estas situações.

**Quais são os principais entraves existentes por parte do município e/ou dos interessados?**

Os principais entraves encontrados estão relacionados com o desinteresse dos proprietários (nomeadamente nas AUGI que já se encontrem infraestruturadas), também as próprias condições financeiras dos proprietários tem sido uma questão que tem levado a que os processos sejam mais lentos, visto que, sem condições financeiras é impossível o pagamento do que é necessário para a reconversão de uma AUGI. Por último e em adição aos outros dois entraves, existem situações em que há um “braço de ferro” entre o poder local e os proprietários em questões de desenho urbano e o respetivo dimensionamento, dando do exemplo das vias, criando assim um impasse entre a câmara municipal e os proprietários.

**Existem áreas de génese ilegal sem condições para serem delimitadas através da Lei nº 91/95? Porquê?**

Sim, existem. Há, no município do Seixal, áreas de génese ilegal sem condições para serem delimitadas devido a classificação dos usos do solo e também devido a parcelamentos ilegais destinados a construção após a entrada em vigor do Decreto Lei 400/84, de 31 de dezembro.

**Acha que a Lei 91/95, por não incluir todos os territórios de génese ilegal, não alcançou totalmente os seus objetivos? Quais são as medidas necessárias para chegar aos restantes clandestinos?**

A Câmara do Seixal sente que a Lei nº 91/95 alcançou os seus objetivos, sendo bastante simples e clara, não sendo a causa de não ter incluído todos os territórios de génese ilegal. A principal medida necessária para a inclusão de todos os territórios ilegais está em uma intervenção mais reforçada por parte do município, no entanto, não existem meios técnicos para tal.

**De que forma o município encara os casos que refere como críticos ou irreconvertíveis?**

Neste caso, está dependente da servidão administrativa na qual a área irreconvertível está inserida, sendo que a área de abrangência foi diminuída, podendo ser um sinal que,

posteriormente, podem existir avanços no processo. Neste momento, o processo encontra-se parado.

**Sente que a articulação entre os municípios/Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional/Comissão de Proprietários é suficiente? O que se será necessário para uma melhor articulação entre os vários atores?**

A Câmara Municipal do Seixal não comunica regularmente com a CCDR, sendo que apenas tem um Plano de Pormenor de reconversão, que estará concluído em breve. Devido a esta situação de pouca comunicação entre as duas partes, a Câmara Municipal do Seixal não realiza Planos de Pormenor de reconversão. Com isto, e por não trabalhar com a CCDR, não existe nenhuma sugestão por parte do Seixal.

**Quais são as contribuições inovadoras que o município pode dar aos restantes municípios que enfrentam o mesmo problema?**

Mais que uma contribuição, uma sugestão que a Câmara Municipal do Seixal é que as AUGI devem ser tratadas como as restantes áreas urbanas, regularizando o desenho urbano e o dimensionamento das vias da mesma forma como se fosse outra área urbana, para que, na prática, promova a mesma qualidade de vida que nos restantes lugares do município.

## **Questionário Câmara Municipal de Loures**

**Na orgânica do município foi criado algum Gabinete específico para acompanhar o processo de reconversão das AUGI?**

Sim. Existe um gabinete específico para acompanhar o processo de reconversão das AUGI denominado de Equipa Multidisciplinar para as AUGI.

**Quais são os principais critérios tidos em conta para a delimitação de AUGI no município?**

A Câmara Municipal de Loures segue os critérios existentes na Lei 91/95.

**Que tipo de processo de reconversão das AUGI delimitadas é privilegiada pelo município?**

O município de Loures privilegia os loteamentos por iniciativa dos proprietários como opção de reconversão, sendo que, para além disso, apenas tem duas AUGI com processos distintos, sendo elas, a AUGI Portela da Azoia, por loteamento de iniciativa do município sem apoio da administração conjunta e a AUGI Fraternidade também por loteamento de iniciativa do município, mas neste caso, com o apoio da administração conjunta.

**Quais são as medidas necessárias (alterações legislativas e/ou regulamentares, apoios financeiros, entre outros) para desbloquear as situações de impasse do processo de reconversão das AUGI delimitadas?**

As alterações legislativas necessárias para desbloquear as situações de impasse estaria na ordem de um novo PDM com novas regras que complementaríamos as práticas do



município, e por outro lado, a Câmara Municipal reitera o melhor funcionamento do fundo de sustentabilidade.

**Quais são os principais entraves existentes por parte do município e/ou dos interessados?**

Os principais entraves à reconversão das áreas urbanas de génese ilegal estão relacionados com os custos de reconversão, o desinteresse por parte dos proprietários, questões burocráticas, incompatibilidade com o Plano Diretor Municipal e questões financeiras dos proprietários. Para além disso, a Câmara Municipal de Loures salienta também a falta de um manual ou de uma norma de boas práticas para a programação/planeamento de um processo de reconversão, o que faz com que AUGI com características iguais tenham o processo de reconversão conduzido de maneira distintas.

**Existem áreas de génese ilegal sem condições para serem delimitadas através da Lei 91/95? Porquê?**

Sim, existem. Sobretudo devido a condicionantes ligadas a instabilidade de vertentes, zonas inundáveis e a áreas afetadas pela RAN e REN.

**Acha que a Lei 91/95, por não incluir todos os territórios de génese ilegal não alcançou totalmente os seus objetivos? Quais são as medidas necessárias para chegar aos restantes clandestinos?**

No caso de Loures, os territórios não incluídos como AUGI são territórios afetados a riscos, sendo assim, casos distintos. No entanto, para estes casos estão a ser feitos estudos e avaliações aos espaços e as populações residente, sendo necessário averiguar as suas condições e relocalizar as populações que estejam expostas a riscos naturais.

**De que forma o município encara os casos que refere como críticos ou irreconvertíveis?**

A prioridade é fazer uma avaliação das áreas críticas de forma a posteriormente ser introduzido um processo de relocalização das populações das áreas críticas de reconversão, através de políticas públicas com o apoio financeiro estatal, já que, o município dificilmente terá suporte financeiro suficiente para conseguir colmatar com todas as despesas inerentes destes processos.

**Sente que a articulação entre os municípios/Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional/Comissão de Proprietários é suficiente? O que se será necessário para uma melhor articulação entre os vários atores?**

A câmara municipal de Loures sente que é necessário existir uma maior liberdade na articulação com a CCDR, no sentido em ser o poder local a lançar as bases e as regras para a reconversão e consequentemente o desenho urbano. No entanto, aprovam que estas iniciativas municipais sejam sempre apoiadas pela CCDR.

**Quais são as contribuições inovadoras que o município pode dar aos restantes municípios que enfrentam o mesmo problema?**

As contribuições inovadoras que o município de Loures pode dar aos restantes municípios são a redução das taxas de reconversão e o regulamento municipal.

## **Questionário Câmara Municipal de Vila Franca de Xira**

**Na orgânica do município foi criado algum Gabinete específico para acompanhar o processo de reconversão das AUGI?**

Existiu, em certa altura, um gabinete específico para acompanhar o processo de reconversão das AUGI, no entanto, este gabinete foi integrado na divisão de planeamento e ordenamento do território.

**Quais são os principais critérios tidos em conta para a delimitação de AUGI no município?**

Os principais critérios tidos em conta para a delimitação das AUGI são os critérios existentes na Lei 91/95, sendo que, a delimitação das AUGI no município de Vila Franca de Xira foi feita em 1996, 1 ano após a aprovação de Lei 91/95. Para a legalização das AUGI, o município de Vila Franca de Xira optou por agrupar alguns loteamentos ilegais em Unidades Operativas de Gestão, abandonando assim, o processo de legalização por iniciativa municipal através de Plano de Pormenor.

**Que tipo de processo de reconversão das AUGI delimitadas é privilegiada pelo município?**

O processo de reconversão que é privilegiada pelo município é o loteamento de iniciativa do município, com o apoio da administração conjunta, no entanto, existe também, no município de Vila Franca de Xira, processos de reconversão de iniciativa municipal sem o apoio da administração conjunta.

**Quais são as medidas necessárias (alterações legislativas e/ou regulamentares, apoios financeiros, entre outros) para desbloquear as situações de impasse do processo de reconversão das AUGI delimitadas?**

O município de Vila Franca de Xira não sente a necessidade de serem feitas alterações legislativas, no entanto, sente ser necessário a alteração da perceção e da vontade das populações locais para que os processos de reconversão sejam mais agilizados e que prossigam com mais facilidade. Por outro lado, como a câmara municipal de Vila Franca de Xira privilegia a iniciativa municipal, e na possibilidade de as comparticipações não consigam ser suportadas pelos proprietários, o fundo de sustentabilidade presente na Lei 91/95 é insuficiente para suportar todos os custos.

**Quais são os principais entraves existentes por parte do município e/ou dos interessados?**

Os principais entraves presentes no município estão relacionados com os custos de reconversão, o desinteresse e as questões financeiras por parte dos proprietários.

**Existem áreas de génese ilegal sem condições para serem delimitadas através da Lei 91/95? Porquê?**

No município de Vila Franca de Xira não existe nenhuma área de génese ilegal que sejam necessárias ser delimitadas.

**Acha que a Lei 91/95, por não incluir todos os territórios de génese ilegal não alcançou totalmente os seus objetivos? Quais são as medidas necessárias para chegar aos restantes clandestinos?**

Sim, alcançou. Para a Câmara Municipal de Vila Franca de Xira, a lei 91/95 alcançou os objetivos pretendidos, na medida em que alcançou as AUGI presentes no seu território. Tal também foi possível pela maneira que a câmara municipal tratou de todos os casos, mostrando algum facilitismo, em algumas situações, na parte das comparticipações dos custos e nas questões das cedências.

**De que forma o município encara os casos que refere como críticos ou irreconvertíveis?**

Sendo que apenas existe um caso considerado irreconvertível denominada de Terras Compridas, a Câmara Municipal fez uma proposta a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional (CCDR) para a desafetação da área condicionada pela RAN, proposta que a CCDR rejeitou e por isso, esta questão da área de génese ilegal irreconvertível continua sem ter qualquer avanço. A Câmara Municipal avançará novamente com uma nova proposta, de forma a tentar resolver esta questão.

**Sente que a articulação entre os municípios/Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional/Comissão de Proprietários é suficiente? O que se será necessário para uma melhor articulação entre os vários atores?**

A Câmara Municipal sente que a sua relação com a comissão de proprietários é ideal. No entanto, considera a relação entre a CCDR e os proprietários não é boa, sobretudo pela posição da CCDR que, segundo a Câmara Municipal, tem um contacto mais distante com os proprietários do que a Câmara Municipal, sendo que, a Câmara Municipal sugere que a CCDR esteja mais ligada a questão das AUGI e a sua realidade. Contudo, não existe qualquer relação de dependência entre a Câmara Municipal e a CCDR em questões de processo de reconversão das AUGI, pelo fato de que o PDM serve totalmente para iniciar os processos de reconversão.

**Quais são as contribuições inovadoras que o município pode dar aos restantes municípios que enfrentam o mesmo problema?**

As contribuições que a Câmara Municipal de Vila Franca de Xira pode dar são um maior envolvimento entre os restantes municípios e as populações residentes em áreas de génese ilegal, em conjunto com uma relação de proximidade entre a Câmara Municipal e as comissões de proprietários que desta forma, pode trazer benefícios, de forma a que os processos de reconversão sejam mais agilizados.